



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2015/00127324

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 18/08/2015

Data de Aprovação 25/08/2015

Data de Publicação: 11/09/2015

Cidade: Valinhos

Estado: São Paulo

Relator: Ana Luiza Villa Nova

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de averbação de desdobro de imóvel – Condomínio deitado – Necessidade de anuência de todos os condôminos – Inteligência dos arts. 1.343 e 1.351 do Código Civil e item 74 do Capítulo XX das NSCGJ – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2015/00127324 (318/2015-E)

Autora do Parecer: Ana Luiza Villa Nova

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data do Parecer: 18/08/2015

Data da Decisão: 25/08/2015

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de averbação de desdobro de imóvel – Condomínio deitado – Necessidade de anuência de todos os condôminos – Inteligência dos arts. 1.343 e 1.351 do Código Civil e item 74 do Capítulo XX das NSCGJ – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Edson Mendes Vieira e Cleide Andrade de Oliveira Vieira contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, que indeferiu a pretensão de averbação do desdobro da casa número 29, integrante do Condomínio Residencial Moinho de Vento e referente ao imóvel matriculado sob número 224, para que seja subdividida pelos números 29-A e 29-B, sob o fundamento de que, consoante precedentes da Corregedoria Geral da Justiça e nos termos do item 74 do Capítulo XX das Normas de Serviço e dos artigos 1.343 e 1.351 do Código Civil, deve haver anuência de todos os condôminos.

Os recorrentes afirmam que o condomínio horizontal difere do vertical, que a situação pretendida apenas prevê modificação interna e que as taxas condominiais serão as mesmas, razão pela qual nenhuma modificação ou prejuízo trará aos demais condôminos. Dizem que o projeto de desdobro foi aprovado pela Prefeitura e que cada fração do terreno é igual ou superior a 1.000,00 metros quadrados, e que os artigos 1.343 e 1.351 do Código Civil se aplicam ao condomínio edifício apenas.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

Determinou-se a redistribuição do pedido à Corregedoria Geral da Justiça, consoante despacho de fls. 122/122 verso.

É o relatório.

Opino.

Em que pesem os fundamentos dos recorrentes com o objetivo de tentar convencer que é desnecessária a anuência dos demais condôminos para o desdobro almejado, penso que dentre os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça mencionados pelo Oficial em sua manifestação, o parecer da lavra do MM. Juiz Auxiliar Álvaro Luiz Valery Mirra, exarado nos autos nº 2009/122806, e aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Desembargador Reis Kuntz traz, à luz das normas administrativas e legais vigentes, as razões da imprescindibilidade da concordância de todos os condôminos, conforme trechos de interesse que passo a transcrever:

“Embora se trate de unidade autônoma consistente em lote de terreno não construído, impõe-se, no caso, a aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, por força do decidido nos autos do Proc. CG n. 136/2006, à vista de anterior pronunciamento proferido na esfera jurisdicional.

Bem por isso, referindo-se o desmembramento pretendido a imóvel integrante de condomínio registrado e sujeito às normas da Lei n. 4.591/1964 e do Código Civil, correta a exigência da anuência da totalidade dos condôminos.

Observe-se que, apesar de se estar diante de desmembramento de imóvel constituído por lotes anteriormente unificados, ainda assim o consentimento da coletividade condominial se faz necessário, em virtude das repercussões que o desdobro terá sobre todos os demais condôminos. Nesse sentido, parece claro que o desmembramento, mesmo constituindo restabelecimento de situação anterior, acarretará, sob a ótica da situação atual, o aumento do número de unidades autônomas, com a abertura de duas novas matrículas, levando, conseqüentemente, à remodelação do quadro atual. Ademais, com o desdobro do imóvel em duas unidades, haverá potencial adensamento da ocupação e aumento da carga sobre a estrutura do condomínio.

Daí a imprescindibilidade, no caso, do consentimento unânime de todos os condôminos, não bastando sequer a unanimidade dos presentes na Assembléia Geral que vier a ser realizada.

Esse tem sido, a propósito, o entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça, conforme se verifica de decisão proferida pelo eminente Desembargador Luiz Elias Tâmbara, então Corregedor Geral da Justiça em exercício, ao aprovar o parecer da lavra do Meritíssimo Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antonio de Paula Santos Neto, em hipótese análoga:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Condomínio deitado – Pretendido desdobro do terreno de utilização exclusiva da unidade – Alteração da especificação – Necessidade de anuência da totalidade dos condôminos – Repercussão, sobre direitos de todos, da criação de novas unidades – Inteligência do item 74 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e dos artigos 1.343 e 1.351 do Código Civil – Existência, outrossim, de exigências não impugnadas – Averbação inviável – Provimento negado.

(...)

Inegável (...) que, sob o prisma registrário, de condomínio se trata.

Daí a assertiva do Oficial, ao recusar a cobiçada averbação, de que ‘o desmembramento ora pleiteado, por referir-se a imóvel integrante de condomínio registrado nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, importa, à evidência, em alteração da especificação. Logo, exige-se a anuência da totalidade dos condôminos (o que não ocorreu), a teor do disposto no item ‘74’, Capítulo XX, do Provimento nº 58/89, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça Paulista’ (fls.).

Realmente, o item 74 do capítulo XX das vigentes Normas de Serviço desta Corregedoria Geral se acha assim vazado:

‘74. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos’.

Não resta dúvida de que a providência pleiteada ostenta essa dimensão, uma vez que seu acolhimento importaria no aumento do número de unidades autônomas, com a criação de duas novas matrículas, em substituição à de nº 19.491. Haveria remodelação do quadro atual, com adensamento da ocupação e recrudescimento, em tese, da carga sobre a estrutura do condomínio. É questão, enfim, que afeta, em tese, todos os proprietários de unidades, de modo que não se pode prescindir de suas respectivas manifestações.

Abrir precedente neste caso concreto acarretaria, eventualmente, nefastas consequências, pois outros condôminos julgar-se-iam dignos do mesmo tratamento e teriam argumentos para

pleitearem, também eles, independentemente da anuência geral, o desmembramento de suas unidades, com uma multiplicação que poderia representar indesejável sobrecarga estrutural. Necessário, pois, que todos os titulares, cujos direitos podem, em tese, ser atingidos, concordem com a postulação.

Esse o caminho a ser trilhado na hipótese de aumento de unidades, conforme revela o art. 1.343 do Código Civil, que a ela se refere:

‘Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos’.

Na mesma linha do já exposto, vem a glosa de Francisco Eduardo Loureiro ao citado dispositivo: ‘a alteração das frações ideais das unidades já existentes no solo e nas coisas comuns e a desfiguração do projeto original, com o acréscimo de novos condôminos, tem profunda repercussão na vida condominial, justificando-se, por isso, a aprovação por unanimidade’ (Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, Manole, Barueri, 2007, p. 1.212).

De igual jaez a exigência de unanimidade insculpida no art. 1.351 do invocado estatuto substantivo:

‘Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança de destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos”.

Note-se que, no caso concreto em foco, não se aventa mera alteração da convenção, mas mudança de cunho estrutural.

Por outro lado, a unanimidade dos condôminos não se confunde, evidentemente, com a unanimidade daqueles presentes em Assembléia Geral. Na hipótese dos autos, consta que o desdobro contou com a aprovação unânime dos que compareceram à Assembléia retratada na ata de fls. Mas não que todos os condôminos existentes o aprovaram (incluídos os que não participaram do aludido conclave).

Também não vem em socorro do recorrente a alegação de que, na prática, o desmembramento já existe e deve haver adequação à realidade. A existência de situação de fato não significa, necessariamente, que comporte o amparo jurídico buscado. E deveras não basta, *in casu*, para provocar mutação registrária.

Da mesma forma, a afirmação de que a ‘averbação almejada não trará qualquer prejuízo para os demais condôminos’, por consistir em assertiva unilateral, não permite dispensar a necessidade de ouvi-los e obter sua aquiescência.” (Proc. CG n. 2008/88341).”

O julgado acima transcrito bem esgota a questão e afasta os argumentos trazidos pelos recorrentes, pois está sedimentado o entendimento de que os artigos 1.343 e 1.351 se aplicam tanto ao condomínio edilício quanto ao condomínio deitado, e, ao contrário do que se tenta fazer crer, qualquer modificação do projeto original pode em tese gerar prejuízos, e no caso vertente não é diferente, pois, caso o desdobro pretendido fosse permitido sem a anuência dos demais condôminos, todos eles, sem exceção, julgar-se-iam no direito de proceder da mesma maneira, de modo a provocar multiplicação descontrolada de condôminos e sobrecarga estrutural.

À vista do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao exame de Vossa Excelência, é de que seja negado provimento ao recurso.

Sub Censura.

São Paulo, 18 de agosto de 2015.

Ana Luiza Villa Nova, Juíza Assessora da Corregedoria

PROCESSO Nº 2015/127324 – VALINHOS – EDSON MENDES VIEIRA e OUTROS.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 25 de agosto de 2015.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 11/09/2015)

