PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0004219-62.2021.8.26.0344

(337/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – ALTERAÇÃO DE PROJETO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DE TODOS OS INTERESSADOS – ART. 43, IV, DA LEI Nº 4.591/64 – NÃO CABIMENTO DA AVERBAÇÃO PRETENDIDA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso impropriamente denominado de apelação, interposto por **FRV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Contra a r. sentença de fls. 446/451, mantida pela decisão (fls. 486/488) de rejeição dos embargos de declaração opostos (fls. 454/461), que julgou procedente a exigência apresentada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Marília, obrigando a recorrente a apresentar anuência de todos os condôminos, com relação às alterações introduzidas no projeto de incorporação imobiliária.

A recorrente alega que as alterações diversas do projeto construtivo original foram aprovadas, por unanimidade, em duas assembleias realizadas, e que a sentença está equivocada porque se embasou em item diverso da pauta da primeira assembleia, referente à entrega da obra de forma automática com o "habite-se", cuja aprovação se deu por maioria de votos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

Há manifestações de terceiros nos autos (fls. 144/151 e 221/234), inicialmente admitidos como interessados, mas recusada sua intervenção em sentença (fls. 446/451).

A D. Procuradoria de Justiça opinou, inicialmente, pelo desprovimento do recurso (fls. 536/538), e depois se manifestou pela conversão do julgamento em diligência, ante a alteração havida no artigo 1.351 do Código Civil, pela Lei nº 14.405, de 2022 (fls. 554/555).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente se cuida de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, considerando que a pretensão do recorrente é voltada à averbação do projeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 1 na matrícula 55.135 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Marília.

Superada a questão, tem-se que o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece acolhimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

É pacificamente reconhecida a necessidade de anuência de todos os adquirentes de direitos reais para a averbação pretendida. Para tanto, preceitua o art. 43, IV, da Lei n. 4.591/64, afirmando ser impositiva a anuência unânime dos interessados, exceto se decorrer de exigência legal, hipótese na qual fica autorizada a alteração:

> *Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:*
>
> *(...)*
>
> *IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;*

Ao tratar da instituição e especificação do condomínio edilício, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça também fazem referência à dispensa de anuência dos interessados somente se não houver modificação do projeto (Subitem 224.1 do Capítulo XX):

> *224.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.*

Na espécie, as alterações pretendidas referem-se às áreas comuns e de uma garagem, como afirmado pela própria recorrente na sua petição:

> *"...as alterações objeto do registrado são exclusivamente das áreas comuns e de uma garagem..."* (segundo parágrafo a fls. 37).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

Tratando-se, portanto, de alteração de áreas comuns e de uma garagem, imprescindível a concordância unânime dos interessados ou exigência legal.

E apesar do quanto afirmado pela recorrente, as assembleias realizadas em 28 de agosto de 2018 (fls. 206/210) e em 29 de maio de 2019 não suprem a exigência formulada pelo Registrador (fls. 94/104).

A recorrente alega que, na primeira assembleia, houve o sorteio das vagas de garagem e a destinação das sobressalentes, mediante votação unânime, de modo a estar cumprida a exigência feita pelo Oficial de Registro.

Mas não tem razão.

O item 4 da pauta foi assim descrito: *"Sorteio das vagas de garagem e Destinação das vagas de garagem sobressalentes*".

Não se vê, portanto, menção de que haveria alteração do projeto quanto às áreas das vagas de garagem, mas apenas de que ocorreria o sorteio das atribuídas às unidades, com subsequente destino das sobressalentes.

Quanto à segunda assembleia, a insurgente afirma que houve a aprovação por unanimidade do quinto item da pauta para que uma das vagas atribuída à unidade 180 fosse substituída e trocada por uma das vagas destinadas a visitantes, obtendo-se a aprovação por unanimidade dos presentes.

Na pauta o item está equivocadamente numerado como sendo de número quatro, e está assim descrito: "*Substituição de vaga de garagem da unidade 180*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

Também aqui nenhuma informação de que se tratava, na verdade, de alteração do projeto envolvendo a área comum, já que, ao fim e ao cabo, a proposta era a de atribuir uma das vagas destinadas aos visitantes à unidade 180 do edifício.

Deste modo, é desimportante sindicar se houve ou não concordância unânime dos condôminos quanto aos quesitos destacados das duas assembleias realizadas, já que não se esclareceu que haveria alteração do projeto mediante os dois itens destacados das pautas, não competindo aos presentes confrontar o que estava previsto no projeto com o que foi votado.

Não se pode, então, colher das referidas assembleias a certeza de que a alteração do projeto foi colocada em votação.

No sentido do assunto tratado nos autos, destaca-se:

"I. Modificação total ou parcial do projeto de execução.

Não existindo prazo de carência fixado pelo Incorporador, por ocasião do registro da Incorporação, esta, por conseguinte, aperfeiçoa-se logo que registrada. Nessa fase, o projeto de construção pode ser alterado, acrescendo ou diminuindo o número de unidades, excluindo ou aumentando as áreas comuns. Nesta hipótese, o ato de retificação é de mera averbação, sem implicar o cancelamento da primitiva Incorporação e novo registro. No ato retificatório que deverá ser requerido pelo incorporador, serão incluídas as retificações pretendidas, mediante documento hábil fornecido pela autoridade competente, isto é, o competente projeto modificativo, com a juntada, ainda, dos novos gráficos modificadores a que aludem as letras g e h do art. 32 da Lei n. 4.591/64, com as assinaturas correspondentes. O Oficial deverá observar o que determina o art. 43, inc. III, da mencionada Lei 4.591/64, exigindo,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

sempre, anuência prévia de todos aqueles que possuem direitos reais registrados e decorrentes do mesmo empreendimento" (ADEMAR FIORANELLI (IRIB/saf, E. Porto Alegre, 2001, p. 584).

Há também precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida Inversa - Alteração de incorporação imobiliária Necessidade de anuência de todos os interessados (artigo 43, IV, da Lei n. 4.591/64) - Concessão de tutela antecipada com ordem judicial de suprimento da vontade de uma das adquirentes de unidade autônoma - Suficiência para a averbação pretendida Recurso provido. (MMª Juíza Assessora Renata Mota Maciel Madeira Dezem, Des. HAMILTON ELLIOT AKEL, processo nº 2014/12439).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação parcial do projeto de construção - Eliminação de um salão social Alteração de metragens da área comum e da área total construída das unidades autónomas - Concordância da totalidade dos adquirentes de frações ideais correspondentes às unidades autônomas – Necessidade (artigo 43, IV, da Lei 4.591/1964) - Desqualificação registral confirmada - Averbação descabida - Recurso desprovido" (MM. Juiz Assessor Luciano Gonçalves Paes Leme, Des. José Renato Nalini, Proc. nº 2012/00156529).

Por oportuno, não há que se falar em conversão do julgamento em diligência para nova análise do caso pelo Registrador em razão da alteração da redação do artigo 1.351 do Código Civil pela Lei nº 14.405 de 2022, porque não se trata de alteração da convenção nem de mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, mas de alteração do projeto de incorporação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

E mesmo que o dispositivo legal modificado fosse pertinente à hipótese dos autos, não seria retroativamente aplicado.

No mais, não compete aferir se eventual recusa de alguns proprietários das unidades de apartamentos em assinar o projeto de alteração da incorporação deve ser afastada para não prejudicar os demais condôminos. Tal discussão não se põe nesta restrita via administrativa.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber o recurso de apelação como recurso administrativo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 21 de setembro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E99583.

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0004219-62.2021.8.26.0344

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o recurso de apelação como recurso administrativo, **negando-lhe provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 22 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-62.2021.8.26.0344 e o código E9962F.