CONCLUSÃO

Em 27 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(403/2020-E)

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo – Condomínio edilício – Unificação de unidades autônomas e fusão de matrículas que dependem da anuência de todos os condôminos, de modificação da instituição e especificação de condomínio, e de consentimento do dono tabular – Falta das anuências e documentos necessários – Óbices mantidos – Recurso administrativo a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso administrativo, originalmente apresentado como apelação (fl. 110/116), interposto por Claudio Tedeschi contra a r. sentença (fl. 96/99 e 108) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cotia, que manteve a recusa (fl. 84) da fusão das matrículas nºs 78.690 e 78.691 daquele cartório (fl. 38/41).

Segundo a r. sentença, o interessado pretende a unificação de duas unidades autônomas e a consequente fusão de duas matrículas dentro de um condomínio edilício. Essa, porém, é uma alteração que depende de unanimidade dos condôminos, nos termos não só do art. 1.351 do Código Civil, e do inc. IV do art. 43 da Lei nº 4.591,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012303-97.2019.8.26.0152 e o código 24C902D.

de 16 de dezembro de 1964, especialmente, como ainda da jurisprudência administrativa deste Estado; contudo, essa anuência dos demais donos não há. Além disso, o interessado tem de apresentar documentos que provem que o proprietário de um dos imóveis anuiu à fusão, o que tampouco está nos autos. Dessa forma, são corretas as exigências do Oficial e o ato pretendido não pode ser realizado.

Liminarmente, o recorrente solicita a expedição de ofício ao registro de imóveis, para que se averbe que os imóveis em questão não podem ser penhorados por dívidas da sociedade que lhe vendera esses terrenos. Quanto ao mérito recursal, aduz que não unificou os imóveis por sua própria conta, mas já os adquirira nesse estado fático, unificados; assim, entende que os documentos que apresentou são suficientes para a fusão, e que os outros exigidos pelo Oficial têm de ser providenciados por terceiros. Salienta que os donos das casas 78, 79 e 82 já conseguiram fundir suas matrículas, sem que lhes fossem levantados os óbices em discussão, os quais, portanto, têm de ser afastados.

A Ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 131/134).

É o relatório.

2. De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça – o que, de resto, já foi esclarecido e corrigido pela v. decisão monocrática dada a fl. 136/137.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012303-97.2019.8.26.0152 e o código 24C902D.

Liminarmente ainda, convém notar que este recurso foi tirado em processo administrativo sem cariz jurisdicional e destinado simplesmente a julgar o indeferimento de fusão de matrículas. Dessa maneira, não há lugar para conceder-se, aqui, nenhuma forma de tutela cautelar destinada a impedir que em prejuízo do recorrente se inscrevam constrições nas matrículas que menciona.

De meritis, a r. sentença não merece reforma.

Os dois imóveis que se pretende unificar são unidades autônomas, ou seja, estão em regime de condomínio edilício, porque na edificação há uma parte exclusiva, e outras que são de propriedade comum dos condôminos (Cód. Civil, art. 1.331, *caput;* Lei nº 4.591/1964, art. 8º, *a;* matrículas nºs 78.690 e 78.691, do Registro de Imóveis de Cotia). Confira-se, aliás, a referência que o próprio Oficial de Registro de Imóveis faz à instituição e especificação desse condomínio mediante o R. 127 da matrícula nº 72.978 e à convenção condominial inscrita no R. 4.576 do Livro 3 − Auxiliar (fl. 62).

Se assim é, então decorre, peremptoriamente, que a unificação das unidades autônomas e a fusão das relativas matrículas (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 234) − porque interfere na própria instituição do condomínio − depende da aprovação unânime de todos os condôminos, como dizem o Código Civil, art. 1.351, e a Lei nº 4.591/1964, art. 43, IV, e está explícito no item 82 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais: "A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos".

A par da necessidade de aprovação unânime, o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012303-97.2019.8.26.0152 e o código 24C902D.

recorrente também tem de providenciar não apenas a documentação ligada à alteração dos imóveis em si mesmos, como ainda o que for preciso para a retificação da instituição e especificação do condomínio, com referência às unidades objeto de unificação, para que se dê publicidade, como é de rigor (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 17), à nova designação do imóvel resultante, sua nova área privativa de construção, nova área comum, nova área total, nova área privativa de terreno, nova área comum de terreno, nova área total de terreno, nova fração ideal no todo do terreno condominial, nova composição interna da nova unidade autônoma e referência ao número de vagas da garagem (cf. fl. 62/63 e 84).

Por fim, para a fusão das matrículas a anuência do dono tabular também é imprescindível, visto que o recorrente figura como mero compromissário comprador (fl. 14/37), sem inscrição do contrato no registro (fl. 38/41), e ainda não tem legitimidade para provocar essa mutação nos prédios em questão.

Ora, o interessado não apresentou prova daquela anuência uníssona, nem trouxe esses outros documentos indispensáveis para que se possa alcançar no registro a modificação que pretende, de maneira que realmente não se pode proceder à fusão que requereu.

Note-se que não o assiste a alegação de que as providências concernentes à alteração da instituição e especificação de condomínio não lhe competem: se é ele quem compareceu para requerer a fusão, então é ele recorrente que tem de providenciar toda a documentação indispensável, e a mera dificuldade em fazê-lo não é causa bastante que se afaste a exigência: a Lei nº 6.015/1973, art. 198, com efeito, só permite que se releve o óbice quando ficar cabalmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012303-97.2019.8.26.0152 e o código 24C902D.

comprovada a impossibilidade de atender ao que se exigiu, o que evidentemente não é o caso destes autos, em que os documentos faltantes, embora complexos, podem ser obtidos depois de esforço.

Tampouco favorece o recorrente o fato de que para outras unidades do mesmo condomínio a fusão de matrículas possa ter sido feita sem as exigências que agora se levantaram, ou que na prática os imóveis já estejam unificados: de um lado, erros pretéritos não justificam que se prossiga em má prática; de outro lado, uma irregularidade no plano dos fatos não pode servir para amparar irregularidade no plano dos registros.

Em suma: a r. sentença recorrida apreciou bem as razões da recusa, e deu-lhes julgamento correto, e desse modo o recurso não pode ser provido.

3. Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença recorrida e as razões de recusa do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia à fusão de matrículas que lhe requerera Claudio Tedeschi.

Sub censura.

São Paulo, 18 de setembro de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012303-97.2019.8.26.0152 e o código 24C902D.

CONCLUSÃO

Em 22 de setembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto, e nego provimento ao recurso administrativo interposto por Claudio Tedeschi contra a r. sentença proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cotia.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012303-97.2019.8.26.0152 e o código 24C881A.