(407/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – ALTERAÇÃO DE FACHADA – MAIORIA DE DOIS TERÇOS PERMITIDA PELO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Por r. sentença (fls. 352/355), o MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Jacareí, Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos daquela Comarca, decidiu, no pedido de providências instaurado a requerimento de Condomínio Vert Ville Club, que não podem ser averbadas as alterações de convenção e de regimento interno que autorizam a alteração de fachadas, implantação e execução do projeto de padronização da cobertura das vagas privativas de garagens das unidades autônomas, pois a lei continua a exigir, para tanto, a deliberação unânime dos interessados, o que não se obtivera.

O Condomínio Vert Ville Club, recorrendo (fls. 358/382; cf. também fls. 418/420), diz que não se fez justiça no caso, pois as alterações foram aprovadas por dois terços dos condôminos, como prescrito pela lei (Cód. Civil, art. 1.351) e exigido pela convenção (fls. 362), de modo que não está correta a exigência de unanimidade com fundamento na Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 10, § 2º, já revogada nessa parte pelo Cód. Civil, arts. 1.336, III, e 1.351; salienta que o projeto foi aprovado pela municipalidade e resultará em melhores

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 1007126-86.2020.8.26.0292 e o código EC19FC.

condições para o condomínio; acrescenta que é impossível obter a unanimidade reclamada pela r. sentença, por força do inadimplemento de parte dos condôminos inclusive, e que o direito deve ser aplicado de modo razoável, como impõe a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro; adiciona que não cabe ao registro de imóveis imiscuir-se em peculiaridades do projeto; e conclui pedindo a reforma da r. sentença, para que se façam as inscrições almejadas.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 404/406).

É o relatório.

Opina-se.

De início, observe-se que o recurso restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de averbações, em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para a interposição de um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis*.

In medias res, o recurso deve ser provido.

Não se discute que a lei veda ao condômino, individualmente considerado, a alteração da fachada, e das partes e das esquadrias externas (Cód. Civil, art. 1.336, III). Essa norma, porque é proibitiva, deve-se interpretar restritivamente, ou seja, só se pode entender dirigida ao dono de unidade autônoma, de maneira que ao condomínio (= à totalidade dos condôminos) é facultado deliberar pela modificação. 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 1007126-86.2020.8.26.0292 e o código EC19FC.

mesmo se diga quanto à Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 10, I e § 2º: ainda que essa regra estivesse em vigor (o que não se concede, pois o tema foi todo regulado por lei posterior, ou seja, pelo Código Civil de 2002), fato é que a exigência de unanimidade ali posta só se exige quando um condômino, ou grupo de condôminos, queira, por algum motivo, modificar especificamente a fachada no que o atinge, sem que se possa dizer, entretanto, que exista ali regra que se aplique ao condomínio como um todo.

Entretanto, afirmar que a regra do Cód. Civil, art. 1336, III (e, antes dela, a revogada regra da Lei n. 4.591/1964, art. 10, I e § 2º) não se aplica ao condomínio como um todo não resolve o problema posto nestes autos. Com efeito, resta por responder: afinal, para a mudança da fachada, a deliberação tem de ser tomada, pelo condomínio, mediante unanimidade, ou é bastante a maioria de dois terços?

Existem celeuma e cisma quanto a essa questão, não se ignora. Porém, *de lege lata* quer parecer (salvo melhor juízo de Vossa Excelência) que a solução está dada pelo direito vigente. Realmente, a primitiva dicção do art. 1.351 do Cód. Civil rezava que "depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos", e nesse sentido se pronunciou o Egrégio Conselho Superior da Magistratura em 23 de abril de 2018 (frise-se a data!), ao julgar a Apelação Cível n. 1044178-18.2017.8.26.0100, invocando, justamente, essa redação original do Código.

Ocorre, todavia, que agora o art. 1.351 do Cód. Civil, com a redação dada pelo art. 1º da Lei n. 14.405, de 12 de julho de 2022 (note-se o ano!), determina que "a alteração da convenção, bem como a mudança

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 1007126-86.2020.8.26.0292 e o código EC19FC.

da destinação do edifício ou da unidade imobiliária" dependem da aprovação de somente dois terços dos condôminos, que é justamente o quórum respeitado *in casu*.

Note-se ainda que, não obstante a alteração legislativa já se tenha dado depois da qualificação registral, fato é que o entendimento pela maioria de dois terços já era sustentável antes dela, por aplicação da primeira parte da redação original do art. 1.351 da Lei Civil, de sorte que não pode invocar aqui o princípio *tempus regit actum* para impedir a aplicação do novo texto.

Em suma: embora não se possa aderir, sem mais, ao que sustentou o Ministério Público (as alterações em questão de fato concernem à fachada, cujo conceito — pode-se sustentar — não se limita à parece externa das edificações), a conclusão do *custos legis* parece a mais adequada: superada a questão do quórum, o caso é de dar procedência ao recurso, para permitir-se as averbações almejadas.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao atilado critério de Vossa Excelência é pelo provimento do recurso, reformando-se a r. sentença e afastando-se os óbices opostos pelo Oficial de Registro de Imóveis, para permitir as averbações requeridas.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
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 1007126-86.2020.8.26.0292 e o código EC19FC.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1007126-86.2020.8.26.0292

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso, reformando-se a r. sentença e afastando-se os óbices opostos pelo Oficial de Registro de Imóveis, para permitir as averbações requeridas.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro 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 1007126-86.2020.8.26.0292 e o código EC1AAB.