

Dados Básicos

Fonte: 2014/12439

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 04/02/2014

Data de Aprovação 10/02/2014

Data de Publicação: 26/02/2014

Cidade: Santo André (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Renata Mota Maciel Madeira Dezem

Ementa

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.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 2014/12439 (33/2014-E)

Autora do Parecer: Renata Mota Maciel Madeira Dezem

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data do Parecer: 04/02/2014

Data da Decisão: 10/02/2014

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto por CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S/A contra a sentença das fls. 180/183, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada pela apelante, mantendo a recusa de averbação de alteração do projeto e instituição do condomínio, diante da ausência de anuência de todos os adquirentes das futuras unidades, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André.

A apelante alegou que no curso da construção fez-se necessário, por exigência da Municipalidade, alterar o projeto de construção, no sentido de adequá-lo às características geomorfológicas do subsolo face às necessidades de armazenamento de água potável e escoamento de águas pluviais e esgoto e, para a averbação de tal modificação, foi exigida a anuência de todos os adquirentes das unidades autônomas. Diante desse quadro, a apelante obteve a anuência de todos os condôminos, exceto a titular da unidade 162 da Prumada "B", o que tornou necessária a propositura de uma ação judicial, com pedido de tutela antecipada para suprimir e substituir a vontade da mencionada adquirente. A medida de urgência foi

deferida, mas o Oficial de Registro de Imóveis apresentou nota de devolução, sob o fundamento de que a ordem judicial não estava transitada em julgado. Assim, busca a reforma da sentença, para assegurar o cumprimento e a eficácia da ordem judicial liminar referida, averbando-se a retificação do registro (fls. 189/195).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 210/212).

É o relatório.

Passo a opinar.

A apelante buscou averbar alteração do projeto de construção registrado, diante da necessária alteração do projeto de construção, no sentido de adequá-lo às características geomorfológicas do subsolo face às necessidades de armazenamento de água potável e escoamento de águas pluviais e esgoto, conforme determinação da municipalidade.

Para tanto, nos termos do artigo 43, IV, da Lei n. 4.591/64, é necessária a concordância unânime dos interessados, exceto se decorrer de exigência legal, hipótese na qual fica autorizada a alteração.

No caso em questão, houve determinação pela municipalidade das alterações, mas tal circunstância não exige a incorporadora de obter a anuência de todos os condôminos.

Nesse sentido, vale o alerta de Flauzilino Araújo dos Santos, ao referir que “além da bilateralidade contratual pelo caráter permanente a que se vincula o incorporador, a determinação da autoridade administrativa que implica modificação do projeto não o exime de responsabilidade perante os contratantes, visto que por dever de ofício lhe cabia conhecer as normas legais ou regulamentares contrariadas” (in Condomínio e Incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Editora Mirante, 2012, p. 284).

Reconhecida a necessidade de anuência de todos os adquirentes para a averbação pretendida, resta analisar a possibilidade de impor o cumprimento da ordem judicial proferida em sede de tutela antecipada, nesta via administrativa.

A decisão que antecipou os efeitos da tutela requerida pela incorporadora ora apelante, determinou que fosse suprida a vontade da ré, valendo essa decisão como declaração para que a autora pudesse praticar os atos necessários à retificação, à adaptação e à adequação do memorial de incorporação perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André (decisão copiada na fl. 130, extraída do processo n. 0043387-38.2012.8.26.0554 da 6ª Vara Cível da Comarca de Santo André).

A medida de urgência em questão, com fundamento no artigo 273 do Código de Processo Civil, reconheceu a verossimilhança do direito alegado e o perigo na demora do provimento final, em detrimento dos demais condôminos, que anuíram com a alteração do projeto, sem notícia de prejuízo ou alteração às unidades privativas e às áreas comuns do empreendimento.

Diante desse quadro, impedir a averbação pretendida tornaria a ordem judicial inócua e desprovida de qualquer força coercitiva. Ora, nessa seara administrativa é possível reconhecer a existência de anuência de todos os interessados, ainda que em relação à condômina Aline Ferraz do Nascimento, adquirente da unidade 162 da Prumada "B", exista anuência precária, por força do suprimento judicial determinado em decisão que antecipou os efeitos da tutela.

Ainda que se reconheça a diligência do cauteloso 2º Oficial de Registro de Imóveis, que com fundamento na manutenção da segurança e da eficácia dos atos jurídicos exigiu a prova do trânsito em julgado da decisão em questão, tenho que o presente caso é diferente daqueles nos quais a ordem judicial que determina o registro ou a averbação ainda não transitou em julgado, porque, nessas hipóteses, de fato, seria temerário e afrontaria a segurança jurídica realizar o ato registrado antes de tornada definitiva a sentença que o ordenou.

Do mesmo modo, os casos de cancelamentos em cumprimento de decisão judicial, os quais, por força do artigo 250, I, da Lei n. 6.015/73 exigem o trânsito em julgado não servem de paradigma para o caso em questão, ao contrário do que sustenta a decisão recorrida, porque, novamente, tal hipótese versa sobre determinação da realização de ato registral em si (no caso, ordem de cancelamento), situação diferente da analisada no presente recurso, no qual a decisão que antecipou os efeitos da tutela apenas suprimiu a vontade da condômina não anuente. Portanto, o suprimento de vontade, ainda que precário, é válido e eficaz, até decisão judicial que o revogue, sob pena de tornar a medida de urgência completamente inútil.

Posto isso, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso, para determinar a averbação pretendida.

Sub censura.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2014.

Renata Mota Maciel Madeira Dezem, Juíza Assessora da Corregedoria

PROCESSO Nº 2014/12439 - SANTO ANDRÉ - CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A - Advogados: GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA, OAB/SP XXX, GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES, OAB/RJ XXX e GUSTAVO CLEMENTE VILELA, OAB/SP XXX.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso para determinar a averbação pretendida.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2014.

(a) **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 26/02/2014)