

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

307
30

(42/2016-E)

CGJ



REGISTRO DE IMÓVEIS – Loteamento registrado como condomínio – Configuração de condomínio de lotes – Descaracterização do condomínio deitado – Inscrição anterior à Lei n.º 6.766/1979 – Tolerância pontual em atenção à decisão em processo contencioso e ao tempo do registro imobiliário – Reafirmação da incompatibilidade do art. 8.º, a, da Lei n.º 4.591/1964 com o condomínio de solo e da revogação do Decreto-lei n.º 271/1967 – Afastada a exigência de assentimento de toda coletividade condominial (dos proprietários de lotes) para fins de desmembramento e de unificação – Admissão da fidedignidade da aprovação municipal e da planta exibida – Reconhecimento da adequação dos requerimentos formulados de unificação e averbação de construção – Mantida unicamente a exigência para exibição de certidões atualizadas das matrículas – Desqualificação confirmada – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

NELSON ALTEMANI requereu a unificação dos lotes 22 e 23 da quadra 48 do *Condomínio Estância Marambaia*, então identificados nas matrículas n.ºs 8793 e 6549 do 1.º RI da Comarca de Jundiaí. Afirma que a fusão, aprovada pelo ente municipal, foi recusada pelo Oficial do RI de Valinhos, em cuja circunscrição os bens imóveis se encontram. Inconformado com a desqualificação registral, que também abrangeu o pedido de averbação de construção levantada nos terrenos, o interessado formulou pedido de providências.

O juízo negativo de qualificação manifestado pelo Oficial de Registro exige a demonstração da aprovação unânime dos condôminos (art. 1.351 do CC), apresentação de certidão atualizada das matrículas, exibição de planta sem rasuras e a formulação em separado



86
mf

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

dos requerimentos de unificação e averbação de construção, inclusive para fins de protocolamento dos pedidos.¹

De acordo com o interessado, porém, a convenção condominial permite a unificação, aprovada pelo condomínio; a rasura sublinhada pelo Oficial é irrelevante, mormente porque a planta já foi aprovada pelo Município; providenciará novas certidões das matrículas, se necessário, embora o Oficial tenha assumido essa tarefa, mediante pagamento das despesas correspondentes; e houve apresentação em separado dos requerimentos de unificação e averbação de construção.²

Depois da manifestação do Oficial, que ratificou os termos da nota devolutiva³, e do parecer do Ministério Público⁴, o pedido do interessado foi julgado improcedente⁵, razão pela qual interposto recurso, quando se reiterou a manifestação primeva⁶. Recebido⁷, os autos foram encaminhados à Corregedoria Geral da Justiça e, ato contínuo, a Procuradoria Geral de Justiça propôs seu desprovimento⁸.

É o relatório. OPINO.

Os bens imóveis descritos nas matrículas n.ºs 8793 e 6549 do 1.º RI da Comarca de Jundiaí são oriundos de um (intitulado) *condomínio deitado* (na realidade, um *loteamento fechado*) instituído pela Crediven Limitada Promotora de Vendas S/c, **levado a registro em meados de 1974.**

¹ Fls. 6-7.

² Fls. 2-5.

³ Fls. 44-51.

⁴ Fls. 53-56.

⁵ Fls. 57-59.

⁶ Fls. 66-72.

⁷ Fls. 76.

⁸ Fls. 143/144.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

8X
MK

O empreendimento imobiliário, atualmente chamado *Condomínio Estância Marambaia*, era composto, ao ser instituído, por unidades autônomas que correspondiam a *lotes* não edificadas, assim desvinculados de qualquer construção de casa térrea ou assobradada.

A gleba primitiva, com perda de sua originalidade objetiva, foi subdividida em lotes. Esses, numerados e individualizados, então caracterizados com suas divisas e confrontações, foram os bens comercializados, não casas térreas ou assobradadas. **Não se aperfeiçoou, a propósito, aquisição de uma fração ideal do terreno.**

As aquisições, com intuito habitacional, envolveram, na verdade, lotes vocacionados à edificação, não unidades construídas, em construção ou, ao menos, com projeto de construção aprovado pela Municipalidade. Não houve, na origem, nem posteriormente, é oportuno frisar, vinculação de unidades autônomas a uma fração ideal do solo.

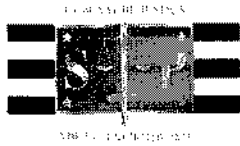
Nessa linha, o empreendimento se identifica, de fato, com a figura do *loteamento fechado*, cujas peculiaridades são o acesso controlado ao núcleo urbanístico e a cerca ou o muro que envolve o perímetro da gleba. Não se ajusta, à perfeição, por conseguinte, à visão de condomínio regrada em nosso ordenamento, tampouco com a ideia positivada de *condomínio de casas*.

Aliás, a vinculação do terreno às construções como traço distintivo entre o *condomínio deitado* e o *loteamento (tradicional ou fechado)* ficou consagrada na jurisprudência administrativa do TJSP:

Já o art. 8º, embora a possibilidade de condomínio em terreno onde não houver edificação, pressupõe o plano para a construção das mesmas. ...

A conclusão inafastável é, portanto, no sentido de que **a Lei 4.591 não permite o condomínio de lotes, sem vinculação à edificação.**

3



88
mf

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

A instituição pretendida pela recorrida não trata da construção de casas. Não há vinculação entre as frações ideais do terreno e as edificações. Ausentes os pressupostos contidos nos artigos 7º e 8º da Lei 4.591/64, é evidente que o condomínio a que se refere o título não tem a ver com o regulado neste diploma legal.⁹ (grifei)

A instituição da Lei 4.591/64, posto que não se aplique somente a edifícios, tem sua existência subordinada à construção de casas térreas, assobradadas ou de edifícios. **Sem a vinculação do terreno às construções não há condomínio que se sujeite a lei especial.**¹⁰ (grifei)

O art. 8º admite a possibilidade de condomínio em terreno onde não há edificação, mas pressupõe necessariamente plano para a construção.¹¹ (grifei)

Não resta dúvida existir a possibilidade de construção e incorporação do chamado “condomínio deitado”, composto de mais de uma casa térrea ou assobradada em terreno onde não houver edificação.

... a hipótese é expressamente prevista no art. 8º da Lei 4.591 (Lei de Condomínio e Incorporações).

O que não se admite – daí a razão do bloqueio – é a falta de vinculação efetiva do terreno à construção. O artigo supracitado é expresso ao determinar que as unidades autônomas se constituem de casas térreas ou assobradadas. .

Existe um erro conceitual de base em toda a argumentação da requerente. A unidade autônoma, para a requerente, é considerada não a construção, mas o terreno de propriedade comum e uso exclusivo do condômino (lote). ...

Claro que o terreno pode não conter a edificação no momento da incorporação, como, de resto, expressa o caput do art. 8º da Lei 4.591/64, mas pressupõe, necessariamente, plano, projeto para construção.¹² (grifei)

... o que caracteriza o denominado condomínio deitado ou condomínio de casas, e o distingue, fundamentalmente, para o que aqui interessa, do loteamento, é a vinculação efetiva do terreno à construção, constituindo-se as unidades autônomas de casas térreas ou assobradadas. Daí se mostrar impossível admitir a figura do condomínio de lotes. ...

É bem verdade que não se tem como imprescindível estar o terreno, desde o início, edificado. Todavia, **faz-se necessário que as edificações constem, efetivamente, do projeto levado à aprovação**

⁹ Apelação Cível n.º 2.002-0, rel. Des. Bruno Affonso de André, j. 13.6.1983.

¹⁰ Apelação Cível n.º 2.349-0, rel. Des. Bruno Affonso de André, j. 4.7.1983.

¹¹ Processo CG n.º 16/89, parecer n.º 285/89 da lavra do hoje Desembargador Kioitsi Chicuta, aprovado em 9.4.1989.

¹² Processo CG n.º 1536/96, parecer de autoria do hoje Des. Francisco Eduardo Loureiro, aprovado em 27.9.1996.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

89
M

e que sejam elas as unidades autônomas do empreendimento.¹³
(grifei)

... em se tratando de condomínio de casas térreas ou assobradadas, há, nos termos do art. 8º da Lei nº 4.591/1964, necessidade de as unidades autônomas estarem vinculadas a edificações, não se admitindo sua vinculação a lotes.¹⁴ (grifei)

Aqui, portanto, reafirma-se, a incompatibilidade da regra do art. 8.º, *a*, da Lei n.º 4.591/1964 com o *condomínio de solo*, malgrado não se desconheçam vozes em outro sentido, como a de Marco Aurelio S. Viana, para quem – remodelado o conceito de loteamento e uma vez mitigada a relevância do atrelamento do lote à construção –, o *condomínio deitado*, que nomeia *loteamento horizontal*, pode também abranger fração ideal correspondente a *unidade autônoma de terreno*, independentemente da existência de um projeto de edificação.¹⁵

Todavia, pelas razões antes aduzidas, o raciocínio não convence. Não há espaço para tão elástica interpretação do artigo 8.º da Lei n.º 4.591/1964: a efetiva vinculação das unidades autônomas à construção (e não aos lotes), suavizada por Marco Aurelio S. Viana, é da essência da regra nele positivada. Além disso, as profundas diferenças entre as operações econômicas próprias da incorporação e do loteamento desautorizam o divergente posicionamento. É necessário, de mais a mais, desencorajar práticas com potencial para ocultar loteamentos irregulares.

A ponderação de Francisco Loureiro, ao voltar suas atenções ao *loteamento fechado*, é, mais uma vez, oportuna:

¹³ Processo CG n.º 2.051/2007, parecer de autoria do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado, em 16.10.2007, pelo Des. Gilberto Passos de Freitas.

¹⁴ Processo CG n.º 2010/128661, parecer n.º 84/2011-E da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Hamid Charaf Bdine Júnior, aprovado, em 09.03.2011, pelo Des. Maurício da Costa Carvalho Vidigal.

¹⁵ *Loteamento fechado e loteamento horizontal*. Rio de Janeiro: Aide, 1991. p. 114-128.

5



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo n.º 143.001/2015

90
M

O que não se admite é a implantação de tais loteamentos sob o rótulo de “condomínios especiais”, em manifesta fraude à Lei do Parcelamento do Solo. Não há previsão em nosso direito positivo de um *tertius genus* entre “loteamento fechado” e “condomínio deitado”. Não se admite que, ao sabor dos interesses do momento, crie-se uma figura jurídica híbrida de loteamento e condomínio, aplicando, tão-só, a parte de cada lei que atenda à conveniência do empreendedor. Admitir o registro do loteamento como se condomínio fosse significaria aniquilar a Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Não mais haveria controle urbanístico e ver-se-ia privada a Municipalidade de expressivo espaço público. A médio prazo, estaria comprometido o próprio sistema viário, uma vez que as cidades estariam totalmente tomadas e cercadas por grandes “guetos” privados.¹⁶

A reforçar a inexistência do *condomínio deitado*, não há, em relação às *unidades autônomas*, menção à parte do terreno reservada ao jardim e ao quintal, a ser destinada – a par da ocupada pela edificação –, à utilização exclusiva das casas. E nem poderia haver, porque sequer há referência a um projeto de construção aprovado pela Municipalidade.

Ocorre que, consoante acentuado na Apelação Cível n.º 595.415.4/4-00, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 4.12.2008, em v. acórdão afinado com o pensamento de Caio Mário da Silva Pereira¹⁷ – “a peculiaridade do condomínio deitado, em relação ao condomínio de planos horizontais, é que além da área da unidade autônoma construída, vinculada à fração ideal de terreno e de partes comuns, existe nesta modalidade uma parte de terreno que é de uso exclusivo do condômino, como quintal ou jardim.”

Em síntese: o *Condomínio Estância Marambaia* é um loteamento. E isso, no que interessa, não destoa do resolvido na via

¹⁶ *Loteamentos clandestinos – prevenção e repressão*. In: *Doutrinas essenciais: direito registral*. Ricardo Dip; Sérgio Jacomino (Org.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 957-977. v. IV. p. 966-967.

¹⁷ *Condomínio e incorporações*. 10.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 71.

6



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

at
M

jurisdicional, quando enfocada a natureza jurídica desse empreendimento imobiliário. Porque lá, embora outras tenham sido as compreensões sobre a viabilidade jurídica do *condomínio de solo* e a amplitude do art. 8.º da Lei n.º 4.591/1964, assentou-se que o loteamento, promovido em meados de 1974, submeteu-se validamente ao regime condominial, com amparo na regra do art. 3.º do Decreto-lei n.º 271/1967. Esse, à época, o fundamento primeiro, e fundamental, do julgamento da Apelação Cível n.º 23.358-2, rel. Des. Sabino Neto, em 25.3.1982.

Vale dizer, convém enfatizar, o pronunciamento no processo contencioso não excluiu a existência do loteamento, antes o admitiu. O que fez, nos termos do art. 3.º do Decreto-lei n.º 271/1967, foi legitimar a conduta do proprietário do terreno, reconhecer que, àquele tempo, aplicável era, aos loteamentos urbanos, a Lei n.º 4.591/1964 e acolher a equiparação do loteador ao incorporador, dos compradores de lotes aos condôminos e das obras de infraestrutura à construção da edificação. Em resumo: tomar por legítimo a constituição do *condomínio especial*, do *loteamento em condomínio*.

E a respeito disso, na via administrativa, não cabe questionamento. Por isso, em parecer da lavra do Juiz Assessor Alvaro Luiz Valery Mirra, no processo CG n.º 136/2006, aprovado pelo Des. Ruy Camilo, em 24.3.2008, resolveu-se pelo levantamento do bloqueio da transcrição n.º 100.606 do 1.º RI da Comarca de Jundiaí, onde inscrito o empreendimento, e regularização das matrículas relativas às unidades autônomas. Quanto a esse r. precedente, discorda-se apenas, é necessário pontuar, em relação à inteligência da resolução jurisdicional, que, entendesse, reconheceu a configuração de um loteamento.



92
3/1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

De todo modo – ainda que não houvesse a solução jurisdicional, e mesmo que fosse reconhecida irregularidade no registro do empreendimento –, o panorama legislativo contemporâneo à inscrição predial, ao irradiar sinais equívocos, levaria à manutenção do *status quo*, inclusive em prol da segurança jurídica, do princípio de proteção à confiança e da tutela dos interesses dos terceiros de boa-fé, adquirentes dos *lotes* (unidades autônomas): à época, não vigia a Lei n.º 6.766/1979.

O art. 3.º, *caput*, do Decreto-Lei n.º 271/1967, dava azo ao entendimento do proprietário do terreno, prestigiado pelo Oficial de plantão e, particularmente, por antigos precedentes jurisprudenciais¹⁸, apesar da falta da regulamentação prevista no § 1.º de tal dispositivo¹⁹, superável segundo escólio de Hely Lopes Meirelles²⁰, e da ausência de um projeto de construção.

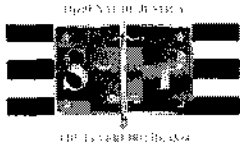
Assim esta E. Corregedoria Geral da Justiça antes já se posicionou, em situação símile, referente ao empreendimento Vinhas

¹⁸ Apelação Cível n.º 23.358-2, rel. Des. Sabino Neto, j. 25.03.1982, já lembrada; e Apelação Cível n.º 111.981-2, rel. Des. Odyr Porto, j. 19.02.1987, que abordou outro *loteamento em condomínio* localizado em Vinhedo. Em ambos, o E. TJSP admitiu o condomínio por unidades autônomas de terrenos, o *loteamento em condomínio*.

¹⁹ Artigo 3.º (...)

§ 1.º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

²⁰ “... quando a própria lei fixa o prazo para sua regulamentação, decorrido este sem a publicação do decreto regulamentar, os destinatários da norma legislativa podem invocar utilmente seus preceitos e auferir todas as vantagens dela decorrentes, desde que possa prescindir do regulamento, porque a omissão do Executivo não tem o condão de invalidar os mandamentos legais do Legislativo. Todavia, se o regulamento for imprescindível para a execução da lei, o beneficiário poderá utilizar-se do mandado de injunção para obter a norma regulamentadora (CF, art. 5º, LXXI).” (*Direito Administrativo brasileiro*. 34.ª ed. Atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 131.). **Tal lição, inclusive, amparou os precedentes aludidos na nota de rodapé anterior.**



93
M

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

da Vista Alegre, também localizado em Vinhedo, em parecer de minha autoria, no processo CG n.º 84.852/2012, aprovado, em 20.3.2013, pelo Des. José Renato Nalini. Naquela ocasião, descartou-se o bloqueio da matrícula onde realizado o registro, bem como o das de suas *filhas*, e deferiu-se o desmembramento que era pretendido.

A situação, conforme sublinhado no precedente, era, porém, diversa da atual, na qual clara a proscrição dos *condomínios de lotes*. Com a vigência da Lei n.º 6.766/1979, o art. 3.º do Decreto-Lei n.º 271/1967, a despeito de vozes dissonantes²¹, foi revogado, a extirpar as perplexidades justificadoras do registro de um *condomínio de solo*, de um loteamento com lastro normativo condominial, de loteamento sob a qualificação jurídica de condomínio, sucedido, ademais, pelo registro de *convenção de condomínio* a presidir as relações entre os *condôminos* e a vincular aqueles que interagem com o *condomínio*.

Forte na percepção que a Lei n.º 6.766/1979 “regula inteiramente a matéria relativa a loteamentos e desmembramentos para fins urbanos”, Toshio Mukai, Alaôr Caffé Alves e Paulo José Villela Lomar, ao comentarem o art. 55 dessa lei, afirmam, sob a iluminação do § 1.º do art. 2.º do Decreto-Lei n.º 4.657/1942, que o Decreto-Lei n.º 271/1967 foi derogado, subsistindo, “para todos os efeitos legais”, “a parte concernente à concessão de direito real de uso”.²²

Marco Aurelio S. Viana segue a mesma trilha:

²¹ Para Melhim Namem Chalhub, por exemplo, a Lei n.º 6.766/1979 não derogou o art. 3.º do Decreto-Lei n.º 271/1967, motivo pelo qual reputa juridicamente possível o condomínio sobre gleba urbana, com sua divisão em lotes (*Condomínio de lotes de terreno urbano*. In: *Doutrinas essenciais: direito registral*. Ricardo Dip; Sérgio Jacomino (Org.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 1.227-1.272. v. IV.)

²² *Loteamentos e desmembramentos urbanos: comentários à nova Lei n.º 6.766/1979, de 19-12-1979*. 2.ª ed. São Paulo: Sugestões Literárias S/a, 1980. p. 295-297.

9



94
27

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

No caso da lei sobre loteamentos urbanos, por trazer ela uma normação geral sobre a matéria contida nas leis anteriores sobre o assunto, ou seja, ela passou a regular aquele objeto anterior, **é indiscutível que ab-rogou o Decreto-lei n. 58/37, o Decreto n. 3.079/38 e o Decreto-lei n. 271/67, no que diz respeito aos imóveis loteados.**²³ (grifei)

Vossa Excelência, aliás, ao acolher recentemente o substancioso parecer sob a relatoria do Juiz Assessor da Corregedoria Swarai Cervone de Oliveira, precedido de consulta pública, aderiu à justa compreensão a respeito da revogação do Decreto-lei n.º 271/67 e do despropósito de qualquer normatização administrativa disciplinando o *condomínio de lotes*, pelo menos enquanto ausente legislação federal que o preveja. Nessa trilha, promoveu precisos ajustes nas NSCGJ há pouco atualizadas, aperfeiçoando-as, compatibilizando-as com a jurisprudência administrativa desta Corte e saneando pontuais desacertos constatados.²⁴

De qualquer maneira, voltando ao caso em apreço, a *etiqueta* registral, legítima, realce-se, no contexto deste processo, não desnatura o empreendimento imobiliário, sua essência, a abrigar situação típica de um *loteamento fechado*. Não leva à cega, irrestrita e irrefletida aplicação da Lei n.º 4.591/1964 para todas e quaisquer situações futuras, supervenientes ao registro, relativas ao *condomínio especial*, verdadeiro, repita-se, loteamento.

Lembre-se que a regulamentação antevista, prevista no § 1.º do art. 3.º do Decreto-lei n.º 271/1967, idealizada para regrar tal aplicação, não veio ao universo jurídico. Particularmente, quero destacar,

²³ *Comentários à lei sobre parcelamento do solo urbano*. São Paulo: Saraiva, 1980. p. 147.

²⁴ Processo CG n.º 141.294/2014, parecer n.º 104/2015-E, aprovado em 13.1.2016.



95
34

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

portanto, **não é razoável**, diante das características do empreendimento em exame, **exigir a prévia anuência dos** (impropriamente designados) **condôminos**, então proprietários ou promitentes compradores de *lotes*, **para fins de desmembramento ou para unificação de lotes**.

Para tanto, consideradas as razões expostas, relativas à tessitura do empreendimento imobiliário, é suficiente a aprovação da Municipalidade. Além disso, quanto à unificação e à fusão de matrículas, o Oficial deverá atentar para os itens 75-77 do Cap. XX das NSCGJ. Já no tocante ao desmembramento, convirá, é certo, examinar a necessidade do registro especial previsto no art. 18 da Lei n.º 6.766/1979; apurar se a fragmentação intencionada mascara loteamento irregular, objetiva burlar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Aqui, por conseguinte, é importante ressaltar, não se alinha com precedente desta E. Corregedoria Geral da Justiça, quando, em discussão envolvendo, também, o *Condomínio Estância Marambaia*, exigiu-se, com vistas ao desmembramento de uma unidade autônoma (na realidade, *lote*), o consentimento unânime da coletividade condominial.²⁵

Ademais, *in concreto*, em processo onde se debate *unificação* de unidades autônomas (lotes), não faz sentido aplicar o art. 43, IV, da Lei n.º 4.591/1964, atinente à *incorporação*, tampouco os arts. 1.343 e 1.351 do CC, próprios do *condomínio edilício*.

Ora, a modificação desejada não repercutirá sobre o direito de propriedade dos demais proprietários de unidades autônomas;

²⁵ Processo CG n.º 122.806/2009, parecer da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado, em 17.12.2009, pelo Des. Reis Kuntz.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

96
mf

não haverá remanejamento de fração ideal, redução de quantitativo de fração ideal pertencente aos outros (designados) condôminos.

Estamos a tratar de um *loteamento*, ainda que, em caráter excepcional, justificado pela época do registro, denominado *condomínio*. Isso, entretanto, não determina a sujeição de unificações (e desmembramentos) ao regime condominial, pelo qual se orientou, por força do art. 3.º do Decreto-lei n.º 271/1967, e sem desnaturar-se, para fins de inscrição predial.

Destarte, a exigência de aquiescência da totalidade dos (impropriamente designados) condôminos é despida de razoabilidade e juridicidade. Contraria, de mais a mais, a instrumentalidade registral. Inviabiliza, por completo, a regularização da situação registrária, a ficar, se ratificada sua conveniência, à margem da realidade fática consolidada.

Depara-se, neste feito, com empreendimento antigo, anterior à Lei n.º 6.766/1979, que, por suas particularidades, enfrentadas pelo Oficial²⁶, impossibilitam a obtenção do assentimento exigido. Não há como, **em um ambiente integrado por mais de 1.818 unidades**, característico de um loteamento, colher a concordância de milhares de proprietários. E sem ela, mantida a exigência, obsta-se o transporte, à serventia predial, de unificações, desmembramentos e construções há tempos concluídas, e isso em detrimento da segurança jurídica.

Ou seja, não convém que prevaleça, e também em prestígio da missão institucional da serventia predial, então guardião da propriedade imobiliária. Apenas em reforço, observo, a título de *obiter*

²⁶ Fls. 50-51.

12



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

97
Mf

dictum, que a convenção condominial, em seu art. 49, não é infensa à unificação de *lotes*, a partejar uma nova *unidade autônoma*.²⁷

Na mesma toada, não é razoável a exigência que se refere às rasuras na planta exibida ou, melhor, e mais apropriadamente, à *sobreposição de recortes de papéis colados em alguns pontos da planta aprovada pelo Município*²⁸, pois não há dúvida sobre a autorização exteriorizada pela Municipalidade, que aprovou tanto a unificação como a construção, enfim, reconheceu sua regularidade urbanística²⁹.

Com relação à unificação e fusão de matrículas, em particular, anoto que os imóveis são contíguos, pertencem, ambos, aos mesmos proprietários (o recorrente e sua esposa, que também subscreveu os requerimentos³⁰), enquanto a área do imóvel concebido se encontra perfeitamente descrita, identificada e localizada, não camufla retificação tampouco efeitos peculiares da usucapião. Respeita, logo, o texto das NSCGJ³¹.

Diante disso, apenas um excessivo rigor, demasiado apego ao formalismo, avesso, assim, à diretriz de eficiência e desatento à teleologia registral, levaria, no caso, à confirmação da exigência presa à exibição de nova planta, a ser, por isso, desconsiderada.

Desconexa com a realidade, por sua vez, a exigência para que os requerimentos direcionados à unificação e à averbação da construção sejam apresentados, para protocolo, em separado. Ora, isso

²⁷ Fls. 37.

²⁸ Fls. 51.

²⁹ Fls. 9-11, 13 e 19-32.

³⁰ Fls. 8 e 12.

³¹ Cf. itens 75-77 do Cap. XX.

13



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

98
2/1

foi observado³², embora prescindível, porque não antagônicos e satisfeito o princípio da instância.

Viável era a utilização de único instrumento, até sob inspiração do princípio da parcelaridade ou cindibilidade, de acordo com o qual “o título pode ser cindido, isto é, o registrador pode aproveitar ou extrair certos elementos nele insertos que poderão ingressar de imediato no fôlio real, desconsiderando outros que, para tanto, exigem outras providências.”³³

Quanto ao tema, por fim, caberá ao Oficial olhar para o item 66 do Cap. XX das NSCGJ, segundo o qual, malgrado, por ocasião da abertura de matrícula, a descrição do imóvel não possa incluir construção ausente no registro anterior, é permitido, logo após a esse ato registral, a correspondente averbação.

Em arremate, a exibição de certidões atualizadas das matrículas n.ºs 8793 e 6549 do 1.º RI da Comarca de Jundiaí justifica-se. É imprescindível (à segurança jurídica) para unificação das unidades autônomas (lotes) e averbação de construção visadas, a pressupor, em atenção ao desmembramento de circunscrição imobiliária, e também à unificação requerida, a abertura de nova matrícula, agora perante o RI de Vinhedo, com encerramento das anteriores.

Cuida-se de exigência em sintonia com o art. 229 da Lei n.º 6.015/1973³⁴ e o item 56 do Cap. XX das NSCGJ³⁵, que, por sua

³² Fls. 8 e 12.

³³ Luiz Guilherme Loureiro. *Registros públicos: teoria e prática*. 2.ª ed. São Paulo: Método, 2011, p. 232.

³⁴ Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

14

99
M

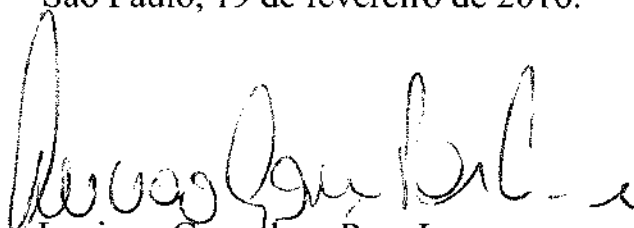
vez, para fins de abertura de matrícula precedida de registro anterior em outra circunscrição, acrescenta que a certidão apresentada deve ter sido expedida há no máximo trinta dias.

Na situação em pauta, contudo, as certidões foram expedidas mais de cinco meses antes dos requerimentos formulados³⁵. De resto, nada indica que o Oficial se comprometeu a providenciá-las, o que também não mudaria o desfecho deste processo, pois ausentes, de todo modo, certidões na forma exigida pela normatização administrativa.

Pelo todo exposto, o parecer que respeitosamente submeto à apreciação de Vossa Excelência propõe o desprovemento do recurso, com observação, para sublinhar a manutenção de apenas uma das quatro exigências formuladas, ou seja, daquela relacionada com a exibição de certidões atualizadas das matrículas n.ºs 8793 e 6549 do 1.º RI da Comarca de Jundiaí.

Sub censura.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2016.



Luciano Gonçalves Paes Leme
Juiz Assessor da Corregedoria

³⁵ Item 56. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão expedida há no máximo 30 (trinta) dias pelo respectivo cartório, a qual ficará arquivada, de forma a permitir fácil localização.

³⁶ Fls. 8, 12, 14-15 e 16-17.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 143.001/2015

100
mf

CONCLUSÃO

Em 19 de fevereiro de 2016, faço estes autos conclusos ao Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, mf (Natalia), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso, com observação, para sublinhar a manutenção de apenas uma das quatro exigências formuladas, ou seja, daquela relacionada com a necessidade de exibição de certidões atualizadas das matrículas n.ºs 8793 e 6549 do 1.º RI da Comarca de Jundiaí.

Publique-se.

São Paulo, 19 FEV 2016

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça