



PROCESSO Nº 0947511-58.2023.8.19.0001

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL**

INTERESSADO: THIAGO PONCE DE MORAES

RELATORA: DESEMBARGADORA SUELY LOPES MAGALHÃES

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 11º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ EM FACE DO REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO JUNTO À MATRÍCULA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL. NEGATIVA DE REGISTRO, DIANTE DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA CONCORDÂNCIA DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS CONDÔMINOS DO PRÉDIO. A SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA EM RAZÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 73, PARÁGRAFO 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. Correta a postura do Oficial Suscitante. Permitir a averbação pretendida seria a consolidação de uma pretensão sem respaldo no ordenamento jurídico e feriria direitos dos demais condôminos. Inteligência do artigo 1.351 do Código Civil. Observância aos Princípios da legalidade e da Segurança Jurídica. Aplicação do Enunciado nº 03 do conselho da magistratura, em matéria de registros públicos. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo de nº 0947511-58.2023.8.19.0001, em que é suscitante o CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL e interessado THIAGO PONCE DE MORAES;

ACORDAM os desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por **UNANIMIDADE** de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial Cartório do 11º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital em face do requerimento de averbação de modificação e acréscimo junto à matrícula do imóvel situado na Rua Conde de Bonfim, nº 261, Cobertura 01, Tijuca, nesta cidade.

O Oficial adiou a averbação pretendida diante da seguinte exigência (id. 86115128- PJe):

“Juntar declarações dos outros proprietários de todas as unidades do edifício, informando não se opor a modificação com acréscimo na unidade C-01, em razão do informado no campo “ informações complementares da certidão da Prefeitura prenotada, e ainda face ao efeito “ erga omnes” de oponibilidade” a todos, que a averbação solicitada produzirá nos termos do artigo 172 da Lei 6015/73”.



Argumentou que a obra realizada pelo proprietário da Cobertura 01, do Edifício, construiu um telhado para cobrir o que aparentemente é uma área de lazer de seu apartamento e essa construção pode, eventualmente, estar em confronto com o que estabelece a convenção do condomínio ou mesmo pode ter alterado as características da fachada do prédio.

A inicial veio acompanhada dos documentos nos ids. 86115130/86115131 (PJe).

Decorrido o prazo de Thiago Ponce de Moraes (id.86131440 - PJe), os autos seguiram ao Ministério Público, o qual deixou de oficiar no presente feito por considerar ausente interesse público relevante (id. 98885886 - PJe).

A sentença julgou procedente a dúvida ao entendimento de que existindo a possibilidade de se tratar de área comum do condomínio, nos termos do que restou mencionado no pedido de licença para construir, impõe-se, mais ainda, a deliberação pela unanimidade dos condôminos (id. 168686020 - PJe).

Certificada a não interposição de apelação (id. 185613012 - PJe), os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do disposto no artigo 73, §2º da LODJ, sendo encaminhado ao Ministério Público de Segundo Grau, que emitiu parecer pela confirmação da sentença (fls. 06/11).

É o Relatório.

VOTO



Trata-se de reexame necessário da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada a partir do requerimento de averbação de modificação e acréscimo do apartamento situado na Rua Conde de Bonfim, nº261, Cobertura 01, Tijuca, nesta cidade, tendo o Oficial obstado a efetivação da averbação, considerando a necessidade de apresentação da concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos do prédio.

Assim dispõe o Código Civil sobre a matéria:

“Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.



§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. (Grifo nosso)

Destaquem-se ainda, alguns ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro a respeito do tema:

“(...) Destarte, nos parece razoável o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro no sentido de admitir que o título constitutivo do condomínio conceda a um proprietário de apartamento o uso exclusivo do teto ou de sua serventia, caso em que ele fica com a faculdade de usá-lo livremente, inclusive fazendo construções (RT 605/190).

O novo Código Civil acabou por firmar este entendimento, ao dispor que o terraço de cobertura é área de uso comum, salvo se a escritura de instituição do condomínio estabelecer expressamente o contrário (art.1331, §5º). Logo, pode o instrumento de instituição de condomínio, prever o uso exclusivo do terraço de cobertura pelo proprietário do último apartamento.

Ao tratar de averbação de modificação de destinação da área comum, no registro da instituição de condomínio, o registrador deve adotar a cautela de verificar se houve anuência dos condôminos, de acordo com o quórum legal. ”
(Registros Públicos - Teoria e Prática; 4ª edição; p.477 e 478 - Grifo nosso)

No caso dos autos, sendo o espaço do último pavimento área comum do edifício, correta a exigência formulada pela Oficiala para que a referida modificação seja aprovada por no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos.



Por conseguinte, como o requerimento da referida averbação foi feito no ano de 2023, aplica-se o artigo 1.351 do Código Civil, alterado pela Lei nº14.405, de 2022, o qual estabelece que a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos:

“Art. 1351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. (Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022) (Grifado).

Por oportuno, averbe-se a jurisprudência deste
E. Conselho da Magistratura:

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ATO REGISTRAL OBSTADO DIANTE DA NECESSIDADE DE ANUÊNCIA UNÂNIME DOS CONDÔMINOS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE, COM FUNDAMENTO NO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DA JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL VISA À MODIFICAÇÃO DE FRAÇÕES IMOBILIÁRIAS. ANTIGAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE NºS 208 E 608 DESMEMBRADAS EM NºS 209 E 609. NECESSIDADE DE APROVAÇÃO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS, CONFORME INTELIGÊNCIA DO ART. 1.351 DO CC, VIGENTE À ÉPOCA DA APRESENTAÇÃO DO TÍTULO PARA REGISTRO.



DISPOSITIVO LEGAL ALTERADO POSTERIORMENTE, ESTIPULANDO QUE AS CITADAS ALTERAÇÕES PASSAM A DEPENDER DA APROVAÇÃO DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS VOTOS DAQUELES. EXIGÊNCIA REGISTRAL QUE SE ENCONTRA PAUTADA NA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À ÉPOCA EM QUE FOI SUSCITADO O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA (*TEMPUS REGIT ACTUM*). CORRETA OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E DA SEGURANÇA JURÍDICA. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE CONFIRMA, POR OUTROS FUNDAMENTOS, EM REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0192799-77.2014.8.19.0001, relator: Des. Gilmar Augusto Teixeira, julgado em 18/08/203)

RECURSO DE APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE OBRA DE MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO. ATO REGISTRAL ADIADO DIANTE DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE CONCORDÂNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS, COM FIRMA RECONHECIDA. SENTENÇA JULGANDO A DÚVIDA PROCEDENTE. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO POSTERIORMENTE AO ÓBITO DO APELANTE. PATRONOS QUE NÃO COMUNICARAM O FALECIMENTO, DE MODO A SER APLICADA A REGRA DO ART. 313, §1º, DO CPC, CONSISTENTE NA SUSPENSÃO DO PROCESSO PARA QUE FOSSE PROCEDIDA A HABILITAÇÃO DO RESPECTIVO ESPÓLIO. APLICAÇÃO DA ART. 682, II, DO CC. CESSAM OS PODERES DE REPRESENTAÇÃO CONCEDIDO ATRAVÉS DO MANDATO COM A MORTE DE UMA DAS PARTES, EM DECORRÊNCIA DO CARÁTER PERSONALÍSSIMO DO INSTITUTO. AUSÊNCIA DE INSTRUMENTO PROCURATÓRIO



LAVRADO SOB OS PRECEITOS DO ART. 685 DO CC. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO, NA FORMA DO ART. 76, §2º, I, DO CPC. MÉRITO. CONSOANTE INFORMAÇÕES DO CONDOMÍNIO, A QUESTÃO IMPLICA ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM DO PRÉDIO, POR ESTAR LOCALIZADA NO PRISMA DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO, E, POR CONSEQUENTE, DEMANDAR ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NECESSIDADE DE APROVAÇÃO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS, CONFORME INTELIGÊNCIA DO ART. 1.351 DO CC, VIGENTE À ÉPOCA DA APRESENTAÇÃO DO REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO. DISPOSITIVO LEGAL ALTERADO POSTERIORMENTE, ESTIPULANDO QUE AS CITADAS ALTERAÇÕES PASSAM A DEPENDER DA APROVAÇÃO DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS VOTOS DAQUELES. EXIGÊNCIA REGISTRAL QUE SE ENCONTRA PAUTADA NA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À ÉPOCA EM QUE FOI SUSCITADO O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA (*TEMPUS REGIT ACTUM*). CORRETA OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E DA SEGURANÇA JURÍDICA. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. RECURSO DE APELAÇÃO QUE NÃO SE CONHECE E, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO, SENTENÇA QUE SE CONFIRMA. (Processo nº 0312584-28.2017.8.19.0001, relatora: des. Suely Lopes Magalhães, julgado em 21/09/2023)

Nesse sentido, repisem-se as palavras da douta Procuradoria-Geral de Justiça:

“ Por sua vez, cabe destacar, ainda, que, não obstante a concessão de licença para legalização de modificação com acréscimo de área pela Secretaria Municipal de Urbanismo, não há que se defender, contrariando legislação expressa, a



inobservância da necessidade de anuência demais condôminos em assembleia, para a averbação pleiteada”.

Destaque-se que não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que o histórico narrado seja comprovado mediante um apurado exame fático-probatório nas vias ordinárias. Todavia, referida dilação excede os estreitos limites da seara registral, consoante entendimento consolidado desse Conselho da Magistratura, no Enunciado nº 3, em Matéria de Registros Públicos:

***Enunciado nº 3** – O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa.*

Por tais razões, vota-se no sentido de **confirmar-se a sentença** de procedência da dúvida.

Desembargadora **SUELY LOPES MAGALHÃES**
Relatora
(documento datado e assinado digitalmente)