



Registrando O DIREITO

com Alberto Gentil de Almeida Pedroso

Edição Nº 08 – Janeiro/ Fevereiro de 2019

ENTREVISTA DA EDIÇÃO Rubens Rihl

Desembargador do Tribunal de Justiça
do Estado de São Paulo

Artigo
Análise detalhada da
multipropriedade no Brasil após
a Lei nº 13.777/2018: Pontos
polêmicos e aspectos de
registros públicos

Por Carlos Eduardo Elias de Oliveira



Lei Geral de Proteção de Dados traz mais segurança para os dados pessoais

Caros Colegas,

É com grande alegria que iniciamos o terceiro ano da revista acadêmica Registrando o Direito, projeto idealizado pela Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen/SP), a qual tenho a honra de estar à frente, e coordenado pelo juiz de Direito paulista Alberto Gentil de Almeida Pedroso. A cada edição, esta publicação que tanto nos orgulha apresenta temas de grande relevância para as atividades judiciais e extrajudiciais brasileiras.

Nesta edição apresentamos uma entrevista com o desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP) Rubens Rihl, que fala sobre a tão esperada Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/18). A importância de debater este assunto aumenta a cada momento que nos aproximamos de sua entrada em vigor, que após a publicação de Medida Provisória 869/18, que criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) e alterou a Lei, passou para agosto de 2020.

Embora a data pareça distante, diante das muitas adequações que todos os detentores de dados pessoais terão de fazer, passará em um

piscar de olhos. A Lei traz um sofisticado controle de dados e proteção que exigirá a aquisição de novos softwares, ferramentas e profissionais aptos a colocar em prática as mudanças estabelecidas pela nova legislação.

Para tanto, as associações estarão presentes em encontros com a Corregedoria, para debater e, conseqüentemente, encontrar as melhores soluções tecnológicas para os cartórios brasileiros. Será um ano de muitos estudos e discussões para chegarmos a agosto de 2020 com a certeza de que estamos oferecendo um serviço plenamente em acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados. Tão clamada por nossa atividade.

Além da entrevista da edição também trazemos o artigo sobre multipropriedade no Brasil, de autoria do professor de Direito Civil e Notarial e de Registros Públicos Carlos Eduardo Elias de Oliveira, além das decisões administrativas e jurisdicionais selecionadas cuidadosamente pelo coordenador desse projeto.

Ótima leitura!

Luis Carlos Vendramin Junior
Presidente da Arpen/SP

“Será um ano de muitos estudos e discussões para chegarmos a agosto de 2020 com a certeza de que estamos oferecendo um serviço plenamente em acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados”





Expediente

A Revista Acadêmica Registrando o Direito é uma publicação bimestral da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo, coordenada pelo **Dr. Alberto Gentil de Almeida Pedroso.**

Praça Dr. João Mendes, 52
conj. 1102 – Centro
CEP: 01501-000
São Paulo – SP

URL: www.arpensp.org.br

Fone: (11) 3293 1535
Fax: (11) 3293 1539

Presidente

Luis Carlos Vendramin Junior

1º vice-presidente

Renato Fiscarelli

2º vice-presidente

Ademar Custódio

3º vice-presidente

Monete Hipólito Serra

Jornalista Responsável

Alexandre Lacerda
Nascimento

Edição

Larissa Luizari

Diagramação e Projeto

Infographya Comunicação
infographya.com.br

4

“Para quem não tem nada, ter um grau sofisticado de controle de dados e proteção é um grande avanço”

Entrevista com o desembargador do TJ/SP Rubens Rihl



11

Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos polêmicos e aspectos de registros públicos

Por Carlos Eduardo Elias de Oliveira



33

Decisões Administrativas



“Para quem não tem nada, ter um grau sofisticado de **controle de dados e proteção** é um grande avanço”

Desembargador Rubens Rihl fala sobre as importantes mudanças trazidas pela Lei Geral de Proteção de Dados e os principais desafios daqueles que tratam dados pessoais



Nomeado desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP) em novembro de 2011, Rubens Rihl entrou para a magistratura em 1985, como juiz substituto, nomeado para a 31ª Circunscrição Judiciária, com sede em Marília. Depois passou pelas comarcas de Palestina, Campos do Jordão, Osasco e pela 2ª Vara Especial da Infância e da Juventude Central. Com 34 anos de carreira, graduou-se pela PUC-SP. Paulista da capital, assumiu diversas competências, nas áreas cível, criminal, da infância e da juventude, eleitoral, administrativa e trabalhista, quando a Justiça Estadual ainda exercia essa atividade, em apoio à Justiça do Trabalho.

Em 2009 foi nomeado juiz auxiliar do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). O magistrado também foi corregedor de presídios e da Polícia Judiciária na cidade de Diadema (Grande São Paulo) e cuidou do Tribunal do Júri. Na área da criança e do adolescente, entre 1998 e 2005, esteve à frente da 1ª Vara Especial da Juventude, para tratar especificamente de adolescentes em conflito com a lei, além de auxiliar o Departamento de Execuções da Infância e da Juventude em inspeções à antiga Febem. Foi secretário-geral da Escola Paulista da Magistratura, no período de 1999 e 2002, e um dos idealizadores do Centro de Apoio ao Direito Público (Cadip), um órgão do Tribunal de São Paulo de auxílio aos juízes e desembargadores que atuam na área. Atualmente, Rihl está à frente do grupo de desembargadores da 1ª Câmara de Direito Público. Em entrevista à **Revista Registrando o Direito**, o desembargador fala sobre a nova Lei Geral de Proteção de Dados (13.709), publicada em 14 de agosto de 2018, e que entra em vigor em agosto de 2020, e seu impacto para aqueles que tratam dados pessoais e sensíveis.

Revista Registrando o Direito – Qual a importância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais brasileira e como ela impactará nas relações comerciais e outras atividades que necessitam armazenar dados pessoais e sensíveis?

Des. Rubens Rihl – Essa lei derivou de um regramento da União Europeia que entrou em vigor em 25 de maio do ano passado e tem como fenômeno o transbordamento das fronteiras, diferentemente do modelo convencional de legislação, em que dependíamos de convênio firmado entre determinados países para que uma lei pudesse ter influência sobre outro país. Sob o ponto de vista econômico e comercial, ela interfere nas relações empresariais e nas relações humanas, porque as empresas que vão trabalhar na Europa, por exemplo, e estão sediadas em outros países, têm que adequar não só as filiais ao regramento europeu, como também a matriz. Então, ainda que seja fora do país, se a empresa não tiver um modelo de trabalho idêntico ao das demais unidades, ela não poderá operar na Europa. Esse modelo veio para o Brasil também. Agora temos algo semelhante. Instituições não poderão mais trocar informações com outras, não importa se públicas ou privadas, se estas não estiverem adequadas ao regramento brasileiro. Dentro desse contexto, o cartório trabalha com uma série de dados de acesso público, mas também com algumas informações de dados que possuem uma classificação um pouco mais sensível. Um exemplo: digamos que haja uma adoção, e essa adoção tem uma série de dados sensíveis, biométricos, como o nome do pai e da mãe naturais. Esse dado é considerado sigiloso, só deve ser usado no limite da necessidade. Acho que o grande desafio é dosar se toda a informação colhida é necessária, se é importante para a atividade. Essa pergunta tem que

ser feita. Qualquer informação coletada a mais e que não seja necessária, assume-se um risco. No caso de algum incidente de segurança, se houver uma informação que não era necessária, quem armazenou será responsabilizado por ter coletado essa informação. Eu faço uma analogia de uma academia de ginástica. A academia precisa ter o controle de acesso das pessoas que pagam e que não pagam, a maioria dessas academias fazem o controle pela biometria. Isso não seria um excesso? Porque a rigor, isso poderia ser resolvido com um cartão magnético ou com algum outro critério, até colocando um funcionário para verificar em um computador se a pessoa está em dia ou não. A partir do momento que a informação biométrica é coletada, e isso é dado sensível, que exige um cuidado a mais na guarda, a empresa está pegando uma informação muito além da que precisava, aumentando o risco, no caso, de uma indenização. A lei fala em 2% do faturamento global da empresa, limitada a 40 milhões de reais por infração.

Revista Registrando o Direito – A biometria tem sido muito utilizada. Quando coletada a biometria, a que dados se tem acesso?

Des. Rubens Rihl – Na lei existe um dispositivo que define o que é dado sensível. Então além dos dados biométricos há também os dados biológicos, médicos, orientação sexual, filiação a sindicatos, filiação partidária, tudo isso é uma informação que se exposta causa constrangimentos significativos para seu proprietário, e por isso tem que ser protegida. A biometria pode ser usada para uma série de coisas, digamos que no caso da academia de ginástica, a empresa pegou a biometria e houve um incidente de segurança, e esse vazamento levou à invasão da conta bancária daquela pessoa. Quem causou tudo isso foi a academia que deixou vaziar.

Revista Registrando o Direito – É possível rastrear?

Des. Rubens Rihl – Sim, pois a partir do momento que se apurou o vazamento, que esse vazamento foi pego por determinada pessoa para invadir a conta bancária desse usuário, a conexão está estabelecida. Não é uma prova fácil, mas existe a possibilidade, o risco potencial é grande. Tentando falar em outros termos, existe uma palavra que surge agora chamada *risquificação*, que é a capacidade que o ente tem de apurar qual o grau de risco ele se submeterá por ter determinada informação. Há uma tendência do mercado de recuo, de pegar só as informações essenciais e não pegar nada além do que é necessário, porque isso pode trazer implicações. Por exemplo, farmácias. O consumidor apresenta o CPF, esse CPF dá um desconto de alguns centavos, mas se esse documento vazou ou foi negociado para uma companhia de seguro para que ela calcule o risco de morte daquele indivíduo, esse dado está sendo usado contra o indivíduo, e ele não foi informado disso. Se o portador desse documento for contratar uma companhia de seguros de saúde, esta vai saber que ele consome determinados remédios e que por consumir determinado tipo de remédio, ele tem determinado perfil de doença, que pode oferecer um risco maior. Neste caso, ele pode ter um valor majorado em razão desse risco.

Revista Registrando o Direito – O senhor acredita que artigos da Lei Geral de Proteção de Dados, que permitem o compartilhamento de dados em caso de interesse público, podem colocar em risco os dados pessoais?

Des. Rubens Rihl – Existem algumas exceções, mas qual é a regra? Toda vez que eu for coletar determinados dados e informações, eu tenho por dever informar o usuário qual informação eu vou pegar dele e o que eu farei com ela. E se o usuá-

rio estiver de acordo com o uso da informação, ele me passa os dados. A coleta da informação, em regra, depende de uma autorização prévia e expressa do usuário, e cabe ao coletor informar o que ele fará com aquela informação. No caso dos órgãos públicos existem exceções. Para segurança pública, segurança nacional, segurança do Estado e investigações criminais essas questões independem, porque eu não posso chegar para um criminoso e falar: me dá sua digital porque eu vou usar isso contra você. Eu não preciso explicar isso. E se ele não me der informação, o Estado fica inviabilizado de atuar. Por isso há uma exceção. Em regra, os órgãos

“Acho que o grande desafio é dosar se toda a informação colhida é necessária, se é importante para a atividade, essa pergunta tem que ser feita. Qualquer informação coletada a mais e que não seja necessária para a atividade, assume-se um risco.”

públicos estão dispensados dessa cautela. No caso dos cartórios é um pouco complicado porque eles têm uma delegação do Poder Público para atuar, mas sob o ponto de vista da responsabilidade, é uma atividade privada. Então fica a questão: eles vão precisar pegar autorização das pessoas ou não? Se eu quero registrar, eu tenho que fornecer determinadas informações, porque o cartório tem que ter essas informações no banco de dados para poder autenticar, por exemplo, a veracidade daquela informação, se aquela pessoa é ou não quem está dizendo ser. Mas qual vai ser o limite. A tendência é acreditar que não pre-

cisaria dessa autorização, mas ainda não há um estudo aprofundado sobre o tema.

Revista Registrando o Direito - Qual o principal desafio dos responsáveis pelo tratamento de dados pessoais e sensíveis com a publicação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais?

Des. Rubens Rihl – A propósito disso, eu tive uma reunião com o corregedor de Justiça na qual nós discutimos esse tema, e o corregedor pretende, em breve, entrar em contato com as associações cartorárias e todos os cartórios, pegando informações de quais são os procedimentos que as associações estão adotando, ou os cartórios, para que eles estejam adequados à Lei de Proteção de Dados até a vigência. Há uma necessidade dos cartórios começarem a se adequar, buscando atualizar todas suas rotinas a essa nova Lei. Nós temos um espaço grande até que a Lei entre em vigor. Após a medida provisória eles prorrogaram a *vacatio legis*, então se ganhou um pouquinho mais de tempo. Mas eu diria que a complexidade no tratamento da informação exige um trabalho prévio e com bastante antecedência para que não haja problemas no futuro. Há um evidente aumento dos custos operacionais com a implantação desses conceitos, porque vão ter softwares próprios, controles próprios, funcionários qualificados para cuidar disso. No regramento europeu há o DPO (Data Protector Officer), que é o oficial de proteção de dados que cada empresa teria que ter. É o responsável pela guarda da informação. E esse oficial de proteção de dados, inclusive, é obrigado a prestar esclarecimentos ao público em geral. Será acessível ao público original e prestará relatórios frequentes à Autoridade Nacional. No caso de um incidente, a entidade é obrigada a entrar em contato com todos os prejudicados, informar que houve o incidente, sugerir medidas para neutralizar um possível dano e explicar o que vai ser feito para

que isso não aconteça mais. Agora imagine um incidente em um banco de dados que vazou tudo, imagine o custo que isso vai acarretar para o detentor dos dados. Essa é uma obrigação que todo guardião de dados tem que ter com a sociedade. No site de cada instituição tem que ter o nome desse oficial de proteção de dados, o telefone, o e-mail, o endereço onde ele se encontra e os acessos em caso de emergência - 24 horas por dia. Isso vai levar a um aumento do custo, porque ainda que seja o oficial [de registro] que venha a assumir esse papel - de oficial de proteção de dados -, ele tem que ter uma disponibilidade integral de prestar contas à Autoridade Nacional. Se em um incidente, a Autoridade Nacional perceber que ele não tinha uma estrutura adequada no tratamento da informação, ele vai ser punido. A Autoridade Nacional tem amplos poderes para atuar em várias esferas, em vários ministérios, tanto é que ela está atrelada à Presidência da República.

Revista Registrando o Direito – Mesmo com a publicação da Medida 869/2018, que prevê a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), especialistas acreditam que uma das maiores questões ainda é a autonomia da ANPD. O senhor acredita que o órgão não terá a autonomia necessária para realizar a fiscalização?

Des. Rubens Rihl – Não. A Europa tem um modelo bom, porque tem um órgão independente dos governos. Estamos falando da União Europeia, então já tem um órgão máximo, independente da influência de determinado estado, de determinado governo, é um órgão realmente independente e autônomo que cuida das coisas. Se a gente comparar ao modelo europeu, é claro que ele [modelo brasileiro] não tem a mesma autonomia e a mesma independência, porque está vinculado à Presidência da República. Os seus componentes, muitos deles, são indicados pela própria Presidência.

Existe um conselho nacional que integra essa autoridade, ou seja, não é uma pessoa só, é um conjunto, é um conselho, é uma diretoria, é uma série de coisas. Órgãos técnicos que, em conjunto, formam a Autoridade Nacional. Todos eles estão vinculados à Presidência da República. Em tese, o interesse da Presidência da República se sobrepõe a todas essas pessoas.

Revista Registrando o Direito – O senhor acredita que o fato da Autoridade Nacional de Proteção de Dados não ser um órgão autônomo prejudica a efetividade da Lei?

“Toda vez que eu for coletar determinados dados e informações, eu tenho por dever informar o usuário qual informação eu vou pegar dele e o que eu farei com aquela informação. E se o usuário estiver de acordo com o uso da informação, ele me passa os dados.”

Des. Rubens Rihl – Eu diria que o fato dessa autoridade existir já é um avanço por si só. Para quem não tem nada, ter um grau sofisticado de controle de dados e proteção é um grande avanço. Mas nós temos que caminhar no curso do tempo para uma autonomia e independência. Talvez agora no começo seja um modelo adequado. Implantar, preparar, estabelecer balizas, manuais, mas a rigor, ele não é independente, e depende, portanto, da Presidência da República.

Revista Registrando o Direito - Acredita que os registradores ci-

vis poderão exercer essa função com mais segurança?

Des. Rubens Rihl – Eu diria que sim. Os registradores terão acesso a relatórios e a controles inéditos, que hoje eles não teriam, mas serão muito mais fiscalizados, e, portanto, isso exigirá uma atenção maior. Mas eles vão ter uma visão e um controle melhor. Por exemplo, o controle dos selos. Esse tipo de controle pode trazer uma segurança maior até na guarda física desses selos, na maneira que seus funcionários vão atuar, vão registrar. Eu acredito que seja um ganho. Embora vá aumentar o custo.

Revista Registrando o Direito - O senhor acredita que a publicação desta Lei vai ajudar a sociedade brasileira a caminhar para uma mudança de cultura em relação à proteção de dados pessoais e sensíveis?

Des. Rubens Rihl – Com a Lei, vai passar a existir a obrigatoriedade de explicar para as pessoas. Eu vou à farmácia e perguntam: o senhor pode me passar o CPF? Mas a farmácia precisa informar que o CPF será guardado, não será repassado para terceiros e não será usado contra os interesses dos usuários; será usado apenas para dar o desconto. Se essa informação for passada, está regulado. Desde que o usuário concorde. Caso o usuário não concorde, a farmácia tem que apresentar uma alternativa de desconto ou de qualquer outro benefício. Porque se eles querem alavancar as vendas e as pessoas começam a rejeitar informação, o negócio não vai andar. É uma questão de sobrevivência. Eles vão ter que criar uma forma de sedução inédita, que até então não tínhamos. Em outros termos, o consumidor e o usuário do serviço vão ser tratados com muito mais dignidade e mais respeito, que é o que hoje não temos. As informações são usadas com nosso desconhecimento total para as mais diversas atividades. Isso vai acabar. Um outro exemplo, a pessoa era assinante de um determinado jornal, por uma

série de questões a assinatura foi interrompida, o jornal será obrigado a apagar os dados dessa pessoa no banco de dados. Aquela história de mala direta toda semana tentando trazer o cliente de volta acaba. Ele é obrigado a destruir os registros quando a relação terminar. Isso para o comércio tem um impacto fortíssimo e vai gerar maneira mais respeitosa ou cordial para essa empresa tentar reconquistar o cliente perdido, mas ele vai ter que trabalhar muito para essa reconquista, o custo dele também. Às vezes, as empresas, para não perder o cliente, são capazes até de dar um desconto maior, porque esse desconto vai ser inferior ao custo dela ao tentar reconquistar esse cliente. Isso também é uma outra maneira que o comércio deverá apresentar a médio prazo para todos nós consumidores. Em síntese, muda uma cultura, e ela será bem aceita, porque isso vem a favor da pessoa física. A Lei tem como foco a pessoa e não a empresa, a pessoa e não a instituição.

Revista Registrando o Direito - No caso de propagandas que enganam o consumidor ou até órgãos que vendem esses dados. Como que a Lei vai atuar?

Des. Rubens Rihl – Com a transparência. À medida que a pessoa é informada que os dados só serão usados para aquele objetivo, se houver um incidente de segurança e se apurar que estava sendo usado para outro fim, 40 milhões de reais de multa. Isso inviabiliza qualquer empresa. Vale a pena? Claro que não. Existe um outro conceito também que é chamado de anonimização, pelo qual uma informação é tornada anônima. Toda informação tem o sujeito e uma série de informações agregadas a esse sujeito, como idade, endereço, telefone. A anonimização é uma espécie de proteção que desvincula o sujeito desses demais dados. Se eu, por um

acaso, invado o sistema, vou encontrar um monte de endereço e telefone, mas não saberei de quem é, ou então vou pegar um monte de nomes, mas não saberei onde eles moram. A anonimização é esse corte, e isso tem que ser feito com todos os dados pessoais. Os dados sensíveis, além disso, uma criptografia, para impedir que sejam vistos até os nomes das pessoas. Isso tem uma certa sofisticação no desenvolvimento do sistema que cada empresa vai ter que ter.

“Em regra, os órgãos públicos estão dispensados dessa cautela. No caso dos cartórios é um pouco complicado porque eles têm uma delegação do Poder Público para atuar, mas sob o ponto de vista da responsabilidade, é uma atividade privada.”

Revista Registrando o Direito - E no caso dos aplicativos de celular que pegam muitas informações dos usuários?

Des. Rubens Rihl – Vai exigir justamente o uso responsável dessa informação. A Uber, se não me engano, teve um incidente de dados na Europa, mas eles estavam anonimizados. Então só vazou um monte de endereços, só isso. Se a Uber fizer isso, e não tem porque não fazer, até porque já está fazendo isso na Europa, é só importar para o Brasil e implantar. Não é difícil. Agora se vazar a informação que um usuário, em determinado dia, esteve em determinado endereço, ficou certo tempo lá, depois pegou outro Uber

e foi para outro lugar, isso será um desastre para a empresa. É multa. Então as empresas não querem correr esse risco. É a história da risquificação, tudo vai ser calculado, pois o que a empresa ganha em dois, três anos, ela perde em um minuto. Nós vamos ter um evento na Escola Paulista de Magistratura em abril, ainda em data a ser marcada, e traremos o comitê gestor da Internet no Brasil, que é o órgão máximo de controle na Internet. Eles estão com uma parceria para desenvolvimento de tecnologias de implantação da proteção de dados. Nessa oportunidade, provavelmente, o corregedor irá entrar em contato com as associações, informando e solicitando a participação delas nesses eventos, para justamente se inteirar de todos esses problemas. Provavelmente essas associações vão ter que desenvolver sistemas para atender os seus associados. É muito complicado um cartório só desenvolver uma tecnologia, ela precisa ser mais ou menos padronizada, porque vai ser objeto de correição.

Revista Registrando o Direito - O senhor acredita que a Lei tem lacunas e deveria ser aprimorada?

Des. Rubens Rihl – Eu acredito que ela é bem abrangente, porque ela deriva do regramento europeu. Esse regramento europeu surgiu logo depois da criação da própria União Europeia. A União Europeia surgiu em 93, logo depois, em 95, eles já criaram um regramento de proteção de dados. Eles foram os primeiros, porque tinham que integrar sistemas de países que não falavam entre si. Então foi uma experiência muito rica. Esse novo regramento que entrou em 2018 já é a versão 2.0 daquele primeiro. Já há um desenvolvimento de 20 anos desses conceitos, e das particularidades e dificuldades que eles viveram, e que nós nem sonhamos. E de repente nós pagamos esse mode-

lo desenvolvido, trazemos para cá e vamos daqui para frente. É claro que algumas adaptações terão que acontecer, a autonomia dessa Autoridade Nacional tem que ser maior, mas isso nós vamos caminhando aos poucos. Perto da mudança cultural que vamos ter que enfrentar, isso sim por si só já vai ser um desafio. O que nós temos é mais do que suficiente para isso. Quando houver um amadurecimento do mercado e as pessoas começarem a ser melhor bem tratadas na coleta da informação, talvez seja o momento dos ajustes, mas hoje o importante é a implantação, é o novo conceito. Eu diria que ela [Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais] é muito mais revolucionária do que o Código do Consumidor, e o Código do Consumidor quando foi lançado era a lei mais moderna que existia no mundo sobre relação de consumo. E sob alguns aspectos continua a mais moderna. Essa Lei de Proteção de Dados é muito mais impactante do que a relação de consumo que já estamos habituados. Alguns pontos já não se discutem mais, como devolução de uma mercadoria; no começo era um inferno, hoje já é algo superado. Isso é até considerado na avaliação da empresa. O próprio mercado amadurece. Na proteção de dados vai acontecer algo semelhante.

“Alguns pontos já não se discutem mais, como devolução de uma mercadoria; no começo era um inferno, hoje já é algo superado. Isso é até considerado na avaliação da empresa. O próprio mercado amadurece. Na proteção de dados vai acontecer algo semelhante.”

Revista Registrando o Direito - Como vê o Projeto de Lei 441/17, que visa modificar a Lei nº 12.414/11 (Lei do Cadastro Positivo), e inserir os dados do cliente de forma compulsória a uma lista de ‘bons pagadores’?

Des. Rubens Rihl – A Lei de Proteção de Dados cuida da forma como se trata a informação, não importa a natureza do cadastro, se ela é positiva ou negativa, mas existem informações ali, e eu tenho que saber como tratar dessas informações. A Lei de Proteção de Dados cuida disso.

Revista Registrando o Direito - Mas e o fato de ser uma inserção compulsória na lista de bons pagadores?

Des. Rubens Rihl – Isso é um pouco polêmico, mas eu diria que é fundamental para o mercado. Você vai estar segregando os maus pagadores ou os que têm alguma dificuldade. É verdade. Por outro lado, vivemos em um país em que não há a figura do perjúrio, na qual é crime mentir. Se tivéssemos uma sociedade organizada na qual ninguém mentisse, e que todo mundo falasse a verdade, e que se fosse mentir seria punido, talvez não precisássemos desse cadastro. Como nós não temos esse instrumento, esse cadastro, às vezes, é uma necessidade para proteger o mercado saudável, o mercado que busca se desenvolver, que busca trabalhar com seriedade. Infelizmente a nossa cultura leva a distorções de comportamento, e coisas como essa passam a ser necessárias. Então o cadastro positivo passa a ser algo importante para o mercado, algo importante para as pessoas, mas seria melhor que não existisse. Seria melhor que existisse a maturidade das pessoas em não precisar mentir ou enganar os outros.

NOVA PARCERIA



E



PARA OS CURSOS DE
CARTÓRIOS

UTILIZE O CUPOM

convenio_ARPEN

E GANHE **20%** DE DESCONTO

Seção de artigos



12

Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos polêmicos e aspectos de registros públicos

Por Carlos Eduardo Elias de Oliveira



Análise detalhada da **multipropriedade** no Brasil após a Lei nº **13.777/2018**: Pontos **polêmicos** e aspectos de registros **públicos**

Por Carlos Eduardo Elias de Oliveira*



RESUMO

Após situar o instituto da Time Sharing no mundo, o texto trata da multipropriedade sobre móveis e imóveis no Brasil. Detalha, porém, a multipropriedade imobiliária, percorrendo praticamente todos os dispositivos da Lei da Multipropriedade Imobiliária (Lei nº 13.777/2018), expondo os pontos controversos e indicando os procedimentos a serem adotados pelos Cartórios de Imóveis. Nesse aspecto, o texto defende que:

(1) a Lei nº 4.591/64 e os arts. 1.331 e seguintes do CC aplicam-se subsidiariamente – capítulo 5.1.;

(2) o CDC só se aplica subsidiariamente quando houver relação de consumo – capítulo 5.1.;

(3) a nomenclatura dos elementos da multipropriedade imobiliária envolve “imóvel-base”, “unidade periódica”, “fração ideal” (quota de fração de tempo) e “fração tempo” – capítulo 5.3.;

(4) a unidade periódica é objeto de direito real sobre coisa própria, pois a multipropriedade imobiliária é um “parcelamento temporal” da coisa física, mas é vedado um “desdobro” temporal – capítulos 5.4., 5.5., 5.6., 5.9., 5.11. e 5.12.;

(5) não há responsabilidade solidária entre os multiproprietários por tributos reais, como IPTU e ITR – capítulo 5.7. –;

(6) é viável a instituição de direitos reais sobre coisa alheia sobre a unidade periódica, além de ser cabível o usucapião se não recair sobre unidades periódicas excedentes – capítulos 5.7. e 5.10.;

(7) as mutações jurídico-reais nas unidades periódicas precisam ser comunicadas ao administrador do condomínio, salvo quando a faculdade de usar e fruir não for subtraída do multi-

proprietário – capítulo 5.8. ;

(8) a alienação de unidade periódica depende da prova de quitação de débito condominial, salvo dispensa das partes – capítulo 5.8.4.;

(9) a unidade periódica é penhorável e pode ser alcançada pela proteção de bem de família, vedada, porém, a penhora isolada do mobiliário do imóvel-base – capítulos 5.8.5. e 5.15.;

(10) é inaplicável a “fração mínima de parcelamento temporal” para a “unidade periódica de conservação” – capítulos 5.11., 5.13. e 5.14.;

“A multipropriedade popularizou-se no mundo inteiro especialmente para esses tipos de bens de lazer e permite que várias pessoas utilizem a mesma coisa ao longo do ano, cada um em um determinado período”

(11) os multiproprietários só respondem por danos culposos ao mobiliário e têm direito a indenização pelo tempo de indisponibilidade do imóvel-base para reparações de danos fortuitos – capítulo 5.16.;

(12) o condomínio multiproprietário é sujeito de direito despersonalizado e, se for o caso, coexiste com o condomínio edilício, admitida a existência concomitante de síndico e de administrador – capítulos 5.17., 5.18. e 5.19.;

(13) a instituição do condomínio multiproprietário é feita na matrícula do imóvel-base e deve conter os requisitos formais listados não apenas no art. 1.358-F do CC, mas tam-

bém, mutatis mutandi, os previstos para o condomínio edilício, à semelhança do que sucede com a convenção – capítulos 5.20. e 5.21.;

(14) há cautelas interpretativas a serem adotadas acerca das punições cabíveis contra o multiproprietário antissocial – capítulo 5.22.;

(15) no condomínio multiproprietário em unidade autônoma de condomínio edilício, haverá, no Cartório de Imóveis, matrícula-mãe (do imóvel-base), matrículas-filhas (das unidades autônomas do condomínio edilício) e matrículas-netas (das unidades periódicas), assegurado ao multiproprietário participação no custeio e na condução do condomínio edilício – capítulos 5.23.;

(16) a submissão da unidade periódica ao sistema de intercâmbio só depende de previsão na convenção para efeito de produção de efeitos contra os condomínios edilício e o multiproprietário – capítulo 5.23.5.;

(17) a “anticrese legal” prevista para o caso de haver sistema de pool depende de interpretação conforme à Constituição – capítulos 5.23.7 e 5.23.8.;

(18) o instituto da “renúncia translativa” não impede a “renúncia abdicativa”, sob pena de incorrer em inconstitucionalidade – capítulo 5.23.9.

PALAVRAS-CHAVE: multipropriedade, Time Sharing, imóvel, móvel, direito real, instituição, convenção, condomínio, pool, intercâmbio.

1. Objeto deste estudo

Trataremos, de modo detalhado, da multipropriedade no Direito Brasileiro após o advento da Lei nº 13.777, de 19 de dezembro de 2018, batizada como a Lei da Multipropriedade Imobiliária.

Após uma visita histórica do instituto no mundo, aponta-se

como lidar com a multipropriedade sobre móveis e imóveis.

Detalha-se a aplicação prática de todos os dispositivos relevantes da Lei da Multipropriedade Imobiliária e suscita-se os principais pontos polêmicos. Indica-se também as cautelas que devem ser tomadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

O objetivo do texto é levantar o debate sobre os dispositivos legais e também apontar aspectos que podem ser levados em conta pelo legislador no aprimoramento legislativo da matéria.

Ao final, aponta-se proposições legislativas que merecem ser produzidas para atender aos reclamos da sociedade pelos benefícios decorrentes da Time Sharing.

2. Importância prática da Multipropriedade e exemplos de aproveitamento econômico do bem: caso do intercâmbio e do regime de pool

Casas de veraneio costumam ficar fechadas grande parte do ano, porque seus proprietários só a utilizam em um determinado mês do ano. Bens de alto valor para lazer, como lanchas, também soem ser pouco utilizados ao longo do ano. Em todos esses casos, além do subaproveitamento da coisa – o que vai contra a função social da propriedade –, o proprietário sofre prejuízos com gastos de manutenção.

A multipropriedade popularizou-se no mundo inteiro especialmente para esses tipos de bens de lazer e permite que várias pessoas utilizem a mesma coisa ao longo do ano, cada um em um determinado período. Em consequência, as elevadas despesas de manutenção desses bens serão divididas pelos multiproprietários, e o tempo de ociosidade da coisa será substancialmente reduzida.

O potencial de uso da multipropriedade vai além desses bens de lazer. Imóveis e móveis podem submeter-se a esse regime para vários outros usos, como para moradia (especialmente para casos de empresários itinerantes) ou para o comércio (para casos de comércios temporários).

Além do mais, a multipropriedade pode ser conjugada com outros contratos ou direitos reais a fim de potencializar o aproveitamento do imóvel. É o caso dos contratos de serviços de intercâmbio, por meio do qual o multiproprietário cede os direitos de uso sobre um determinado imóvel em um específico período do ano a uma empresa que, em troca, permite-lhe utilizar de qualquer imóvel do mundo integrante da vasta rede credenciada. O contrato de prestação de serviço de intercâmbio é comum no meio turístico e até recebe reconhecimento no art. 23, § 2º, da Lei Geral de Turismo (Lei nº 11.771/2008) e no art. 31 do Decreto nº 7.381/2010 (que regulamentou essa lei geral). Aliás, esse arranjo de intercâmbio mais bem se aperfeiçoaria por meio da instituição de um direito real de usufruto em favor da empresa de intercâmbio razão da maior estabilidade jurídica dos direitos reais em relação aos contratos. Ilustremos a utilidade dessas operações. Em Caldas Novas/GO, é comum esse tipo de conjugação contratual. O consumidor adquire uma unidade periódica referente a um apartamento em Caldas Novas, cede os seus direitos sobre essa unidade periódica a uma empresa de intercâmbio e, em troca, passa a ter direito de se hospedar em hotéis da rede credenciada dessa empresa por uma quantidade de tempo igual ao de sua unidade periódica.

Desse modo, o consumidor, ao ir para o Rio de Janeiro, poderá checar a disponibilidade em hotéis que pertencem à rede conveniada da empresa de intercâmbio.

Outro exemplo de conjugação proveitosa da multipropriedade com outros contratos é a utilização do sistema de pool. O multiproprietário pode conseguir bons rendimentos financeiros. Ele entrega os direitos de fruição de sua unidade periódica ao operador hoteleiro (e há vários operadores hoteleiros, como as famosas redes hoteleira Hilton, Marriot etc.), que, em troca, repassa-lhe uma remuneração obtida como fruto das hospedagens. Aqui também reputamos que a instituição de um direito real de usufruto em prol do operador hoteleiro como uma via de maior estabilidade jurídica do que um contrato: se, por exemplo, o multiproprietário alienar sua unidade periódica a terceiros, o usufrutuário estará resguardado.

3. Definição e o instituto no mundo e no Brasil

Nascido na França e difundido por vários países do mundo, a multipropriedade, também chamada de Time Sharing (“tempo compartilhado”, em tradução livre), é o compartilhamento, entre duas ou mais pessoas, de um mesmo bem em períodos certos de tempo de cada ano. Esse regime jurídico é disciplinado de diferentes maneiras no mundo e recebe diferentes designações, como “multipropriedade; time-sharing; droit de jouissance à temps partagé; propriété spatiale-temporelle; multijouissance; multipropriété; direito real de habitação periódica” (Tepe-dino, 2015). Em Portugal, assume a feição de direito real de habitação periódica, uma espé-

cie de direito real sobre coisa alheia¹. Na Espanha, vestiu-se como um contrato de aproveitamento por turno de bienes inmuebles². A Comunidade Europeia, embora não indique a anatomia jurídica do instituto, estabeleceu regras de proteção ao consumidor nas operações de Time Sharing por meio da Directiva nº 2008/122/CE, de 14 de janeiro de 2009, que substituiu a anterior Directiva nº 94/47/CE, de 26 de outubro de 1994.

Há quem vincule a Time Sharing a um regime contratual, com o objetivo de distingui-la da Fractional Ownership, que envolveria um direito real. Todavia, essa distinção parece-nos cosmética, pois, em todos os casos, o que se pretende é uma sobreposição de titularidade de direitos (obrigacionais ou reais) para fruição de um imóvel em distintos períodos do ano.

No Brasil, há regime jurídico diverso conforme se trate de imóveis ou móveis.

A multipropriedade sobre imóveis assumiu a forma de condomínio, ou seja, de sobreposição de diversos direitos reais de propriedade periódica por força dos arts. 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil e da Lei de Registros Públicos (art. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 a 12 e art. 178, III). Esses dispositivos nasceram com a publicação da Lei nº 13.777, de 19 de dezembro de 2018³.

Antes dessa lei de 2018, havia controvérsia sobre a natureza jurídica da multipropriedade sobre imóvel. Um dos maiores civilistas brasileiros, Gustavo Tepedino, com a bênção de Caio Mário da Silva Pereira – pai da Lei de Incorporações e de Condomínios Edilícios (Lei nº 4.591/64) –, já defendia que a multipropriedade se incluía dentro do direito real de propriedade e, por isso, poderia ser instituída com base na Lei nº 4.591/64 (Tepedino, 2019). O STJ, analisando caso em que sequer havia registro no Cartório de Imóveis, chegou a sinalizar que envolveria direito real mesmo sem previsão legal expressa, como se fosse admitido criar direitos reais por mera vontade das partes em desatenção ao princípio da taxatividade dos direitos reais (STJ, RESP 1546165/SP, 3ª Turma, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, DJe 06/09/2016). No mesmo sentido, a Corregedoria-Geral de Justiça do TJSP – uma das mais ricas fontes de interpretações em matéria de direito notarial e de registros públicos no país – já tinha admitido que os cartórios de imóveis abrissem matrículas para as unidades periódicas, o que representava uma adesão a essa condição de direito real⁴. Todavia, o objetivo do STJ era simplesmente

proteger contratos de multipropriedade perante credores do empreendedor, o que deveria ter sido feito por meio da doutrina do terceiro cúmplice, à semelhança do caso da Súmula nº 84/STJ. Se o STJ tivesse analisado um conflito entre dois indivíduos que, de boa-fé, tivessem firmado contrato de time sharing sobre o mesmo período de ano sem registro no Cartório de Imóveis, dificilmente ele teria invocado uma suposta natureza de direito real.

Ao nosso sentir, antes da Lei nº 13.777/2018 a multipropriedade era operacionalizada por meio de contratos atípicos que envolviam uma espécie de locação durante um período de tempo do ano. A propósito, o art. 28 do Decreto nº 7.381/2010, regulamentando a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008), tratava da “hospedagem por sistema de tempo compartilhado” para contemplar uma multipropriedade imobiliária operacionalizada por meio de contrato atípico.

Já a multipropriedade sobre móveis está sem disciplina legal expressa. Infelizmente, o legislador só tratou da multipropriedade sobre imóveis em razão da indisposição das condições meteorológicas da política para a regulamentação da multipropriedade mobiliária⁵.

1 DL 275/93, de 5 de agosto. Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=.

2 Ley nº 42/1998, de 15 de dezembro, que foi posteriormente substituída pelo Real Decreto-Lei nº 8/2012, de 16 de março (http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rdl8-2012.html), o qual foi revogado posteriormente pela Ley 4/2012, de 6 de julho. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2012-9111>.

3 Reportamo-nos que publicamos três dias após a publicação da aludida lei (Oliveira, 2018).

4 Eis o teor do item 229.1. das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça do TJSP: “Na hipótese de multipropriedade (time sharing) serão abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas e nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo”.

5 O Senador Airton Sandoval chegou a oferecer emenda ao Projeto de Lei do

4. Multipropriedade sobre móveis

Não há lei indicando a natureza jurídica da multipropriedade sobre bens móveis. Parece-nos inviável admitir o condomínio em multipropriedade para eles, seja pela inaplicabilidade, por analogia, dos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC, seja porque o princípio da taxatividade dos direitos reais é um obstáculo jurídico diante da inexistência de previsão legal de um direito real de propriedade “temporal” sobre móveis. Recorde-se que o precedente do STJ que apontara uma natureza real da multipropriedade tratava de uma penhora de imóvel objeto de contrato de time sharing não registrado no Cartório de Imóveis e provavelmente não resistiria diante de outro caso concreto envolvendo conflito entre dois adquirentes de boa-fé, conforme já expusemos mais acima. Ademais, ao se admitir a natureza de direito real para a time sharing sobre móveis sem lei prévia regulamentadora, teremos grande insegurança jurídica, pois adquirentes de bens móveis estariam sob o risco de perderem, por evicção, parcialmente a coisa em favor de terceiros desconhecidos que tivessem ocultados contratos de time sharing com o alienante.

Assim, a multipropriedade sobre móveis tem de operacionalizar-se por meio de contratos atípicos que envolvem elementos de locação (ex.: uma empresa gestora se obriga a,

em determinado período do ano, assegurar a fruição do bem pelo multiproprietário em troca de uma remuneração) ou por meio de um condomínio tradicional com um acordo entre os condôminos acerca do uso do bem. O problema é que esses arranjos são frágeis juridicamente: o primeiro (o da locação) pelo risco de a empresa – enquanto titular do direito real de propriedade – vender a coisa a terceiros, que não serão obrigados a respeitar o contrato; e o segundo (o do condomínio tradicional) pelo fato de a maioria censitária ter o poder de alterar as regras de uso da coisa e, assim, oscilar o período de uso de cada condômino.

O legislador não pode prorrogar por mais tempo a triste orfandade normativa da multipropriedade sobre móveis: é preciso regulamentar logo a matéria.

Multipropriedade sobre imóveis

5.1. Legislação aplicável e analogia com condomínio edilício para lacunas legais

A multipropriedade imobiliária é regida, de modo primário, pelos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC e pela LRP. De modo subsidiário (ou seja, só naquilo em que houver omissão), o instituto será regido pelas regras de condomínio edilício que estão no CC (arts. 1.331 e seguintes) e na Lei nº 4.591/64. Isso, porque o condomínio edilício é o irmão mais velho do condomínio em multipropriedade:

este foi desenhado inspirando-se naquele. Aliás, diante dessa semelhança, eventuais omissões legislativas deverão ser preenchidas pela aplicação, por analogia, das regras do condomínio edilício, em atenção ao comando do art. 4º da LINDB.

Quando a multipropriedade envolver negócios jurídicos celebrados com consumidores, também deverá ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor de modo subsidiário, ou seja, apenas naquilo que não conflitar com os arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC.

É essa a melhor interpretação do art. 1.358-B do CC.

5.2. Objeto: imóveis rurais e urbanos

A multipropriedade imobiliária, disciplinada pelos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC, aplica-se a qualquer imóvel, tanto rural, quanto urbano, diante da falta de proibição legal. Não se estende, porém, para coisas imateriais que sejam consideradas imóveis por determinação legal.

5.3. Nomenclatura: imóvel-base, fração de tempo, unidade periódica e fração ideal (quota de fração de tempo)

Imóvel-base é o imóvel corpóreo (imóvel por natureza ou por acessão) sobre o qual é instituído o condomínio em multipropriedade. Assemelha-se ao terreno sobre o qual é instituído o condomínio edilício.

Unidade periódica é o imóvel por ficção jurídica que asse-

Senado (PLS) nº 54/2017 (do qual decorreu a Lei nº 13.777/2017) para incluir a regulamentação da multipropriedade mobiliária, mas foi vencido (Disponível em:

<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/>

[documento?dm=5137515&ts=1547856551104&disposition=inline](https://legis.senado.leg.br/documento?dm=5137515&ts=1547856551104&disposition=inline)). Ademais, o Senado preferiu levar em frente o PLS nº 54/2017, que tratava apenas de multipropriedade sobre imóveis, do que um outro projeto de lei mais amplo que disciplinava multipropriedade sobre móveis e imóveis por meio de condomínio e também por meio de contrato de locação por turno de aproveitamento: o PLS nº 463/2016 (disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127788>). A intenção do Parlamento foi apressar a disciplina da multipropriedade imobiliária diante da maior necessidade social e econômica.

gura ao seu titular (o condômino multiproprietário) o direito real de propriedade sobre si e sobre uma fração ideal do imóvel-base. Por vezes, a expressão é empregada como sinônima de “fração de tempo” pela legislação (ex.: art. 1.358-I, III, do CC). Equipara-se à unidade autônoma no condomínio edilício.

Fração de tempo é o período de cada ano durante o qual o titular da unidade periódica pode usar e fruir do imóvel-base.

Quota de fração de tempo é a fração ideal que o condômino multiproprietário tem sobre o imóvel-base e que lhe assegura o exercício da faculdade de uso e gozo em um período de cada ano. Exemplo de uso: art. 1.358-I, IV, “a”, CC. Pode ser comparada à fração ideal no condomínio edilício.

5.4. Unidade periódica: um direito real sobre coisa própria

No Brasil, por força da Lei nº 13.777/2018, que acresceu os arts. 1.358-B ao 1.358-U ao CC, além de regras na LRP, a multipropriedade imobiliária é um condomínio formado por unidades autônomas periódicas vinculadas a uma fração ideal do imóvel-base (art. 1.358-C, caput). Essa fração ideal é proporcional à sua fração de tempo do ano, admitido, porém, mediante previsão diversa no ato constitutivo, que determinados períodos do ano recebam um peso maior. Por exemplo, a fração ideal de uma unidade periódica envolvendo o mês de julho poderá ser o dobro de uma fração ideal de uma unidade periódica envolvendo o mês de abril. Isso depende do que for livremente estabelecido no ato de instituição.

O titular da unidade periódica

6

(Oliveira, 2018-C).

7

podemos compartilhar discussões além do Direito.

dica também é proprietário de uma fração ideal do imóvel-base na proporção do respectivo período de tempo do ano. É semelhante ao condomínio edilício, em que as unidades autônomas são vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns⁶. Assim, se uma fazenda é submetida a regime de multipropriedade para criar duas unidades periódicas vinculadas respectivamente a uma das metades do ano, o titular da unidade periódica de janeiro a junho (1ª metade do ano) é proprietário exclusivo dessa unidade periódica e também da metade do imóvel-base, ao passo que o outro condômino multiproprietário é proprietário exclusivo da unidade periódica de julho a dezembro (2ª metade do ano) e também da metade do imóvel-base.

A doutrina civilista acena para uma convergência nessa compreensão. Uma das maiores autoridades da matéria, o Professor Gustavo Tepedino, averbou: “A lei brasileira, acertadamente, regulou a multipropriedade como unidade autônoma, delimitada no tempo e no espaço, inserida no regime de condomínio especial” (Tepedino, 2019).

5.5. Unidade periódica como uma evolução da abstração do conceito de imóvel: a classificação da unidade periódica com a mesma categoria do imóvel-base

A Lei da Multipropriedade Imobiliária representa uma ruptura com a concepção tradicional de imóvel como algo físico, vinculado apenas ao espaço. A perplexidade que essa inovação causa na doutrina assemelha-se à que Einstein

causou com sua Teoria da Relatividade ao romper com a tradição newtoniana e anunciar uma nova forma de imiscuir o tempo com o espaço na identificação do estado das coisas (espaço-tempo)⁷. O conceito de imóvel não se confunde mais apenas com uma coisa física (solo, construções e unidades de condomínios edilícios), mas também abrange um período do ano sobre essa coisa (unidade periódica). Aliás, a abstração do conceito de imóvel é mais antiga, do que dá exemplo a admissão dos imóveis por determinação legal (o direito à sucessão aberta e os direitos reais sobre imóveis com as respectivas ações, na forma do art. 80 do CC). Estamos a avançar para uma abstração conectando o imóvel físico a um período de tempo.

A unidade periódica é um parcelamento temporal do imóvel-base, que é um imóvel por natureza ou por acessão (art. 79, CC). Daí decorre que, dentro da classificação tradicional de bens imóveis, a unidade periódica terá a mesma natureza do imóvel-base: bem imóvel por natureza ou por acessão.

A unidade periódica é um imóvel autônomo, objeto de um direito real de propriedade por parte do respectivo condômino multiproprietário. É, pois, objeto de direito real sobre coisa própria.

É atécnico afirmar que multipropriedade imobiliária é um direito real. Na verdade, multipropriedade imobiliária é um regime jurídico. É uma forma de condomínio envolvendo um feixe de direitos reais de propriedade sobre unidades periódicas. O direito real envolvido aí é a propriedade, que recai sobre a unidade periódica, que

compõe a estrutura do condomínio em multipropriedade.

5.6. A multipropriedade imobiliária como um parcelamento temporal de uma coisa imóvel física

Conforme expusemos em outra ocasião (Oliveira, 2018), pode-se pensar a multipropriedade imobiliária no Brasil como um parcelamento temporal de uma coisa imóvel física. Explica-se a metáfora.

O parcelamento do solo é a criação de imóveis autônomos a partir do fracionamento de um terreno maior. Quando o solo é rural, aplica-se o Decreto-Lei nº 58/1937. Quando é urbano, vige a Lei nº 6.766/76, que envolve prevê dois tipos de parcelamento: o loteamento e o desmembramento. O parcelamento do solo é um “parcelamento horizontal” do solo: fatia-se o terreno para criar lotes.

Com a regulamentação do direito real de laje em 2017⁸ (arts. 1.510-A ao 1.510-E do CC), surgiu o que chamamos de “parcelamento vertical” do solo: permite-se o fatiamento vertical do solo para criar imóveis autônomos em sobreposição ascendente ou descendente (as lajes)⁹.

Com a regulamentação da multipropriedade imobiliária em 2018 no Brasil, nasceu o “parcelamento temporal” do imóvel: criam-se várias unidades periódicas vinculadas a um mesmo imóvel-base. Esse parcelamento temporal pode recair não apenas sobre o solo, mas também sobre imóveis por acesso, como os apartamentos em condomínios edilícios.

Enfim, a multipropriedade imobiliária no Brasil “pode ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É

pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica” (Oliveira, 2018). Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal - e ficto! - ajuda a compreendê-la melhor.

5.7. Decorrências da natureza da unidade periódica como direito real sobre coisa própria: impostos reais, instituição de direitos reais sobre coisa alheia e usucapião

Há várias repercussões práticas do fato de a unidade periódica ser um imóvel autônomo

“Outro exemplo de conjugação proveitosa da multipropriedade com outros contratos é a utilização do sistema de pool. O multiproprietário pode conseguir bons rendimentos financeiros.”

objeto de direito real sobre coisa própria (direito real de propriedade), à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínio edilício.

A primeira delas é a de que, nos tributos reais (IPTU e ITR, por exemplo), cada unidade periódica é um fato gerador próprio, de maneira que cada multiproprietário é obrigado a pagar o tributo real relativo à sua unidade periódica. É, portanto, totalmente descabido que o Fisco pretenda responsabilizar um multiproprietário por débito de tributo real relativo a unidades periódicas dos demais. A lei tributária tem de respeitar

os conceitos de direito privado para a definição do fato gerador (art. 109, CTN). Sob essa ótica, a mensagem presidencial de veto a alguns dispositivos da Lei nº 13.777/2018 se equivocou quando insinuou que haveria responsabilidade solidária entre os multiproprietários pelos débitos de tributos reais de todas as unidades com base no art. 124 do CTN. Essa solidariedade não existe na multipropriedade (cada unidade periódica é um fato gerador distinto), assim como não existe no condomínio edilício (cada unidade autônoma é um fato gerador distinto). É que não há interesse comum entre os multiproprietários sobre os vários fatos geradores: se um dos multiproprietários não pagar o IPTU, os demais serão indiferentes à eventual penhora e expropriação da unidade periódica do inadimplente. A propósito, reconhecendo que cada unidade periódica é um fato gerador próprio de tributos reais, o § 11 do art. 176 da LRP estabelece que cada unidade periódica pode ter uma inscrição imobiliária individualizada, o que é importante para efeito de controle fiscal. A doutrina civilista ruma em confluência nesse assunto. O professor Gustavo Tepedino, cujos estudos guiaram a discussão na matéria no Brasil e inspiraram a Lei da Multipropriedade, defende essa mesma interpretação, afirmando que, “por se tratar de unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário” e destacando que o veto presidencial a alguns dispositivos da Lei Multipropriedade “não altera a autonomia das matrículas, devendo ser afastada, portanto, qualquer inter-

8

Lei nº 13.465/2017 modificou CC e LRP para tratar do direito real de laje.

9

Ressalva-se que, conforme aponta o genial professor Flávio Tartuce, há quem entenda que a laje seja um direito real sobre coisa alheia, tese que, com o apoio de outros doutrinadores, não endossamos.

pretação que pretendesse atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais” (Tepedino, 2019).

A segunda repercussão é a de que a unidade periódica pode ser objeto de hipoteca, penhor, usufruto e de todos os demais direitos reais sobre coisa alheia, além da alienação fiduciária em garantia, à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínios edilícios. A única particularidade é que, após instituir qualquer ônus sobre a unidade periódica, o multiproprietário deve comunicar o administrador do condomínio multiproprietário para que ele atualize os dados cadastrais para cobrança das contribuições condominiais e outros efeitos relacionados à gestão comum do condomínio multiproprietário (art. 1.358-I, III, CC).

A terceira consequência é a de que as unidades periódicas são suscetíveis de usucapião: são res habilis, ou seja, são bens hábeis a serem comercializadas, o que as tornam vulneráveis à usucapião. Do ponto de vista prático, isso ocorrerá mais em casos de nulidades de títulos aquisitivos a non domino: se alguém adquirir uma unidade periódica de quem não era dono e exercer posse sobre essa unidade periódica durante o período de usucapião poderá salvar o seu direito de propriedade diante de eventual reconhecimento do vício de seu contrato, lastreando-se na usucapião.

5.8 Alienabilidade e instituição de ônus real

5.8.1. Dever de comunicação ao administrador: desnecessidade de controle pelo Cartório de Imóveis e inaplicabilidade para ônus reais

que recai sobre o uso e a fruição da unidade periódica

A unidade periódica pode ser alienada pelo seu titular a terceiros, à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínio edilício. No caso de alienação, porém, o multiproprietário precisa comunicar o administrador do condomínio multiproprietário para atualização cadastral para todos os efeitos, inclusive o de mudança de responsável pelo pagamento dos débitos condominiais (arts. 1.358-I, II, e 1.358-L, CC).

Esse dever de comunicação não é imposto como requisito prévio ao registro da alienação. Em princípio, ele só nasce com a efetiva alienação da unidade periódica, a qual se completa com o registro do título no Cartório de Imóveis. Portanto, entendemos que o oficial de registro não pode exigir a prova de comunicação da alienação ao administrador como requisito para efetivar o registro: essa exigência, portanto, não integra o espectro de sua qualificação registral.

O multiproprietário também pode instituir ônus real sobre o imóvel, como direitos reais sobre coisa alheia (hipoteca, usufruto, uso etc.). O art. 1.358-I, III, do CC, todavia, também obriga o multiproprietário a comunicar esse gravame ao administrador do condomínio. Todavia, preferimos fazer uma interpretação restritiva do referido dispositivo para excluir do dever de comunicação os ônus reais que não transferiram a faculdade de usar e fruir da coisa a terceiros. É que a finalidade da comunicação é que o administrador saiba quem efetivamente está utilizando a coisa, o que é importante, por exemplo, para tratativas relativas a reparos a serem feitos no imóvel-base. Se o ônus real não subtrai do

multiproprietário a faculdade de usar e fruir, não há razão para comunicação ao administrador. Assim, no caso de um direito real de garantia ou de uma alienação fiduciária em garantia da unidade periódica, não há razão para que o multiproprietário comunique esse ônus ao administrador, pois, além de ele continuar ocupando efetivamente o imóvel-base, essa comunicação somente serviria para constrangê-lo com a exposição de uma dívida garantida por esse direito real. A comunicação do ônus real não é para bisbilhotice.

5.8.2. Ausência de direito de preferência

Não há necessidade de ser dado direito de preferência aos demais condôminos, à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínio edilício. O legislador afirmou essa obviedade por cautela (art. 1.358-L, § 1º, CC).

5.8.3. Aplicabilidade do art. 108 do CC

Ao alienar a unidade periódica, o multiproprietário está a realizar um negócio envolvendo direito real sobre imóvel, o que atrai a obrigatoriedade de escritura pública se a unidade periódica for de valor superior a 30 salários mínimos, nos termos do art. 108 do CC.

5.8.4. Dívidas condominiais e prova da quitação: o papel do Cartório de Imóveis e infertilidade do veto por arrastamento do § 2º do art. 1.358-L do CC

As dívidas condominiais que devem ser pagas pelo multiproprietário ao condomínio em multipropriedade têm natureza propter rem e, por isso, deverão ser suportadas pelo adquirente da unidade autônoma, ainda que tenham nascido antes da aquisição.

Por isso, cabe ao adquirente exigir uma certidão de quitação de dívida condominial no momento da aquisição por força do art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, o qual é aplicável também ao condomínio multiproprietário por força do art. 1.358-B do CC. Se não o fizer, responderá solidariamente por esses débitos pretéritos, à semelhança do que sucede no condomínio edilício.

O § 2º do art. 1.358-L do CC previa isso. Todavia, apesar de esse dispositivo não ter sido explicitamente vetado, ele o foi tacitamente. É que ele fazia remissão a um dispositivo que foi vetado, a saber ao § 5º do art. 1.358-J do CC (que previa que cada multiproprietário responde por suas obrigações sem solidariedade com os demais multiproprietários). Houve um veto por arrastamento: o preceito perdeu o objeto. Na motivação do veto, percebe-se que não houve intenção alguma em barrar o conteúdo do referido preceito, pois o objetivo era tratar da responsabilidade tributária do multiproprietário. Não houve intenção do Presidente da República vetar a solidariedade do sucessor pelos débitos condominiais não pagos pelo anterior multiproprietário, o que só confirma o entendimento ora exposto.

Portanto, apesar de o § 2º do art. 1.358-L do CC estar tacitamente vetado (veto por arrastamento), o seu comando segue aplicável com fundamento no art. 1.358-B do CC e no art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64.

A exigência da prova de quitação de débitos condominiais não envolve interesse público e, portanto, pode ser dispensada expressamente pelas partes, hipótese em que o adquirente responderá solidariamente com o alienante por essas dívidas condominiais pretéritas.

O Cartório de Registro de Imóveis precisa atentar para essa obrigatoriedade da prova de quitação de contribuições condominiais ao qualificar um título de alienação da unidade periódica. Se ela inexistir ou se o título for omissivo acerca de eventual dispensa da prova de quitação pelas partes, é seu dever condicionar o registro ao saneamento desse vício. É o mesmo procedimento que já é adotado em relação aos títulos de alienação de unidades autônomas de condomínio edilícios.

5.8.5. Penhorabilidade da unidade periódica e o caso da impenhorabilidade do bem de família

Tal qual se dá com as unidades autônomas em condomínio edilício, a unidade periódica pode penhorada por dívidas pessoais do seu titular, salvo os casos de impenhorabilidade legal.

Por exemplo, se a unidade periódica for utilizada para a moradia da família, ela seria impenhorável à luz da Lei nº 8.009/90. Será, porém, raríssima uma hipótese assim na prática, pois a multipropriedade não costuma ser usada para tal finalidade. Pode-se cogitar uma hipótese de uma família que seja titular de uma unidade periódica de janeiro a novembro de cada ano e habite no imóvel durante esse período, migrando para a casa de um algum familiar no mês de dezembro. Nesse caso, a unidade periódica poderia ser considerada um bem de família na forma da Lei nº 8.009/90 e, assim, seria impenhorável.

Eventual penhora deverá recair sobre o direito real de propriedade sobre a unidade periódica. Jamais poderão ser penhorados os móveis que guarnecem o imóvel, pois eles estão vinculados às demais unidades periódicas de modo indi-

visível (art. 1.358-D, I e II, CC).

5.9. Irrelevância da pluralidade de pessoas

O condomínio multiproprietário é caracterizado pela pluralidade de unidades periódicas vinculadas a um imóvel-base, e não propriamente pela efetiva existência de diferentes pessoas. Por isso, ainda que todas as unidades periódicas sejam titularizadas pela mesma pessoa, o condomínio multiproprietário continua a existir. O parágrafo único do art. 1.358-C do CC é expresso nesse sentido, embora não precisasse afirmar essa platitude. É o mesmo que se dá com o condomínio edilício, cujas unidades autônomas podem pertencer à mesma pessoa sem que isso implique extinção do condomínio.

5.10. Limite quantitativo de unidades periódicas por pessoa: cabimento, o problema da usucapião das unidades periódicas excedentes e o procedimento no Cartório de Imóveis

Apesar de o condomínio multiproprietário não se extinguir pelo fato de todas as unidades periódicas pertencerem à mesma pessoa, é permitido que o ato de instituição imponha um limite quantitativo à aquisição de unidades periódicas por algum multiproprietário (art. 1.358-H, CC).

Assim, pode ser proibido que uma mesma pessoa seja titular de 90% das unidades periódicas. Isso é útil para evitar que alguém, com poderio econômico, adquira unidades autônomas suficientes para obter a maioria censitária dos votos e, assim, passar a impor sua vontade individual na gestão da unidade multiproprietária. Por exemplo, se um rico adquirir 51% das unidades periódicas, ele – por ter a maioria censitária dos votos – poderia

passar a aprovar, em assembleia, contribuições extraordinárias elevadas para tornar extremamente luxuosa a decoração do imóvel-base, o que iria onerar demasiadamente os demais multiproprietários. O poder concentrado é perigoso; a pulverização do poder dá mais estabilidade.

Eventual violação dessa regra prevista no ato de instituição implicará nulidade da aquisição que extrapolou o limite. É entendemos que não é possível haver usucapião dessas unidades periódicas excedentes nessa hipótese, porque elas, por regra do ato de instituição, não são apropriáveis por aquele multiproprietário. Só bens apropriáveis podem ser usucapidos, o que não é o caso das unidades periódicas excedentes ao limite quantitativo em relação ao multiproprietário infrator.

O Cartório de Imóveis precisa estar atento a isso. É seu dever de, no momento da análise de eventual escritura de aquisição de unidade periódica (etapa da qualificação registral), averiguar se o limite quantitativo de unidades periódicas por pessoa está ou não sendo violado. Por essa razão, apesar da omissão legislativa, entendemos que é fundamental que, se houver restrição de aquisição de unidades periódicas por pessoas no ato de instituição, essa informação deverá ser averbada em cada uma das matrículas das unidades periódicas. É que esse limite quantitativo representa um ônus real sobre a unidade periódica a restringir o exercício pleno da faculdade de dispor (*ius abutendi*) desse imóvel temporal e, por isso, à luz do art. 246 da LRP, deve ingressar no fôlio real por meio de averbação.

Por obviedade, o limite quantitativo de unidades periódicas de pessoa não se apli-

ca no momento do nascimento do condomínio multiproprietário (art. 1.358-H, parágrafo único, CC). O instituidor do condomínio multiproprietário poderá ser, nesse momento inicial, o único proprietário de todas as unidades. Todavia, após as alienações das unidades periódicas, o limite quantitativo passará a valer, inclusive contra a pessoa que havia instituído o condomínio, a qual não poderá recomprar as unidades periódicas além do limite quantitativo.

5.11. Limites temporais a cada unidade periódica: fração mínima de parcelamento temporal e outras restrições

Para evitar a pulverização temporal dos imóveis, com criação de unidades periódicas imprestáveis à luz da função social (imaginem uma unidade periódica de apenas 10 segundos), é vedado que o período de cada unidade periódica seja inferior a 7 dias, que poderão ser seguidos ou intercalados, respeitada, porém, a necessidade de todos os multiproprietários terem uma quantidade mínima de dias seguidos em pé de igualdade (art. 1.358-E, §§ 1º e 2º, CC).

Esses dias não precisam necessariamente ser em dias fixos de todos os danos (período fixo), como no caso de uma unidade periódica vinculada ao mês de janeiro de cada ano.

Eles podem, com base em critérios objetivos, oscilar entre os dias de cada ano (período flutuante), como na hipótese de uma unidade periódica que, a cada ano, passa a recair no mês seguinte (ex.: no 1º ano, recai em janeiro; no 2º ano, em fevereiro; etc.).

Podem até mesmo misturar os dois tipos de períodos, o fixo e o flutuante (período misto), como na situação de uma unidade periódica que, além de

parcialmente incidir nos meses de janeiro de todos os anos (período fixo), também abrange um outro mês do ano a ser alterado anualmente de acordo com a ordem cronológica (1º ano: fevereiro; 2º ano: março; 3º ano: abril; etc.).

Nada impede que o ciclo de cada dia comece em qualquer horário do dia. Assim, o período de uma unidade periódica pode começar no horário de meio-dia, de 1 hora etc.

O término do ciclo não necessariamente precisa alcançar 24 horas. Nada impede que uma unidade periódica tenha um período de 7 dias e 12 horas. A única restrição temporal é que haja, no mínimo, 7 dias por unidade periódica.

5.12. Indivisibilidade da fração temporal da unidade período: descabimento do “desdobro temporal”

O período de tempo de cada unidade periódica é indivisível, de modo que não pode o multiproprietário fazer um “desdobro” de sua unidade, com o objetivo de desaglutiná-la em outras unidades periódicas menores. É vedado o que chamamos de “desdobro temporal”. Ex.: quem tem uma unidade periódica no mês de janeiro não pode extinguir a própria unidade periódica para, em seu lugar, criar outras duas, a primeira vinculada aos dias 1º ao 14 de janeiro e a segunda atrelada aos dias 15 a 31 de janeiro. Enfim, a fração de tempo estabelecida para cada unidade periódica é indivisível (art. 1.358-E, CC).

5.13. “Unidade periódica de conservação”: aplicabilidade ou não do período mínimo de 7 dias?

É plenamente admissível a criação de uma unidade periódica destinada apenas à promoção de reparos no mobiliá-

rio e de realizações de outras obras de conservação. Batizaremos-a de “unidade periódica de conservação”.

Essa unidade periódica de conservação terá uma matrícula própria no Cartório de Imóveis somente se o seu titular for o instituidor do condomínio multiproprietário. Em caso contrário, ela pertencerá aos demais multiproprietários e, por isso, não terá uma matrícula própria: ela integrará as matrículas das demais unidades periódicas na proporção da fração ideal de cada uma delas (art. 1.358-N, caput e §§ 1º e 2º, do CC e art. 176, §12, da LRP).

Indaga-se: *o período mínimo de 7 dias previsto no § 1º do art. 1.358-E do CC se aplica também a essa unidade periódica de conservação?*

Entendemos que não por força uma interpretação restritiva do § 1º do art. 1.358-E do CC. A finalidade do período mínimo de 7 dias para a unidade periódica é, em nome da função social e da dignidade da pessoa humana, garantir ao multiproprietário uma utilização minimamente digna de seu direito real de propriedade periódico. Não está na finalidade do dispositivo considerar que 7 dias é o tempo mínimo para reparação do bem. Entender diferente é entregar o imóvel a um tempo de detestável ociosidade nos anos. Assim, o ato de instituição do condomínio multiproprietário tem liberdade para definir o período que lhe aprouver para a unidade periódica de conservação.

5.14. Conveniência de fragmentar o período da unidade periódica de conservação entre os períodos das demais unidades periódicas

Na prática, é conveniente que a unidade periódica de conservação tenha o seu período pulverizado entre os perí-

dos das demais unidades periódicas, de maneira que, quando um multiproprietário desocupar o imóvel, inicie-se um fragmento do período da unidade periódica de conservação para a realização de vistorias e de pequenos reparos.

Esse fragmento de período poderá ser estipulado em algumas horas. Não há proibição legal para tanto. E, conforme nossa interpretação, não há obrigatoriedade de o somatório desses fragmentos alcançar 7 dias, pois temos por inaplicável esse piso à unidade periódica de conservação.

5.15. A titularidade dos mobiliários do imóvel-base

Os mobiliários integram o imóvel-base, de modo que a sua titularidade é comum dos multiproprietários na proporção da respectiva fração ideal (art. 1.358-D, CC). Daí decorre a impossibilidade de qualquer multiproprietário, sozinho, alienar os mobiliários, pois estes são bens comuns indissociavelmente vinculado às unidades periódicas na proporção da respectiva fração ideal.

5.16. Conservação dos mobiliários do imóvel-base: teoria do risco e o problema da compensação pelo tempo perdido pelo multiproprietário

Os multiproprietários têm dever de conservação do mobiliário e, por isso, respondem por danos causados por si ou por seus convidados, conforme art. 1.358-J, II, IV, V e VI, e art. 1.358-J, § 2º, II, do CC. Essa responsabilidade apenas abrange casos em que houver culpa do multiproprietário ou do seu convidado (por cujos atos o multiproprietário responde objetivamente). Essa culpa está implícita no próprio inciso II do art. 1.358-J do CC, que trata apenas de responsabilidade por danos “causados”, e está

explícita no inciso II do § 2º do mesmo dispositivo, ao atribuir o custo financeiro do reparo ao condômino que, com uso anormal, causou o dano. Cuida-se de regra basilar de responsabilidade civil: quem causa dano com culpa tem de indenizar.

Todavia, no caso de perecimento ou deterioração fortuitos do mobiliário (tudo na vida acaba!), ainda que este ocorra durante o período de um multiproprietário, o custeio de reposição ou da reparação será do condomínio, que é abastecido financeiramente por todos os multiproprietários mediante o pagamento das contribuições condominiais. Trata-se da aplicação da velha regra do *res perit domino* (a coisa perece para o dono). Por perecimento ou deterioração fortuitos, entendem-se aqueles que decorrem do desgaste natural da coisa ou os procedentes de outros fatos da natureza (um terremoto que devasta a mobília do imóvel-base) ou de terceiros não autorizados (ex.: um bandido que destrói o mobiliário). Essa regra está implícita não apenas no inciso II do art. 1.358-J do CC, mas também no art. 1.358-N do CC, que prevê uma unidade periódica de conservação justamente para esses reparos).

Em regra, os serviços de reparação e de conservação do mobiliário devem ser feitos pelo administrador do condomínio durante o período da “unidade periódica de conservação” (art. 1.358-M, § 1º, III e IV, e art. 1.358-N, caput, do CC). Entretanto, no caso de urgência, esses serviços poderão ser prestados durante o uso de qualquer multiproprietário. A propósito, é dever do multiproprietário comunicar o administrador imediatamente após identificar qualquer defeito no mobiliário ou na estrutura do imóvel-base (art. 1.358-J, III e IX, art. 1.358-N, § 2º, CC).

A lei foi omissa acerca de eventual direito do multiproprietário em ser compensado pelos dias de indisponibilidade da coisa para a realização de reparos urgentes. Imagine, por exemplo, que, em razão da ruptura de um encanamento, o imóvel-base tenha ficado 3 dias fechado para obras, tudo em prejuízo de um determinado multiproprietário que deixou de usar e fruir o imóvel-base nesses dias. Nesse caso, indaga-se: haverá alguma compensação a esse multiproprietário, se este não tiver culposamente causado o dano objeto de reparação?

A lei é omissa, o que dá ensejo a duas interpretações viáveis. A primeira é a de que se trata de um risco de cada multiproprietário, que ficará sem compensação. A segunda é a de que a compensação é devida e deverá ser feita mediante uma indenização pecuniária a ser paga pelo condomínio. Preferimos entender pela segunda corrente: a perda de dias por parte de um dos multiproprietários para obras de reparos urgentes decorrentes de causa fortuita deve ser indenizada pelo condomínio, de modo que indiretamente todos os multiproprietários suportarão o prejuízo. Essa solução guarda coerência com o inciso I do § 2º do art. 1.358-J do CC, que imputa a todos os multiproprietários as despesas financeiras com reparos de danos fortuitos. Ressalva-se que, se o reparo urgente tiver sido causado culposamente por qualquer um dos multiproprietários, recairá exclusivamente sobre ele os gastos com a reparação e com a indenização devida ao outro multiproprietário em cujo período tenham sido feitos os serviços de reparação. O prejuízo sofrido pelo multiproprietário é presumido; não precisa de prova efetivo de dano; o mero

fato de seu tempo ter sido usado para reparos já é, por si só, um prejuízo a ser indenizado.

Não há obstáculo algum a que a convenção de condomínio predetermine o valor de indenização por cada dia de indisponibilidade do bem para a realização de obras de reparação urgente, caso em que não será devida a cobrança de qualquer indenização suplementar, salvo previsão diversa na convenção condominial. Essa indenização é devida independentemente de prova de prejuízo efetivo ao multiproprietário. É que, para

“Nascido na França e difundido por vários países do mundo, a multipropriedade, também chamada de Time Sharing (“tempo compartilhado”, em tradução livre), é o compartilhamento, entre duas ou mais pessoas, de um mesmo bem em períodos certos de tempo de cada ano.”

esses casos, entendemos ser aplicável, por analogia, o parágrafo único do art. 416 do CC, que admite a prefixação da indenização por meio de uma cláusula penal compensatória e que só autoriza a cobrança de indenização suplementar quando houver pacto expresso. Um bom parâmetro para a estimativa de valor é a multa diária a que está exposto o multiproprietário que extrapola o tempo de uso de sua unidade periódica, mas, nesse caso, deve-se levar em conta que essa multa diária é mais en-

gordurada pela sua finalidade punitiva (art. 1.358-J, VIII, CC).

É conveniente que as convenções condominiais tenham previsão expressa sobre essas situações de indenização ao multiproprietário. Se ela for omissa, o juiz deverá arbitrar o valor mediante provocação e, para tanto, poderá levar em conta, como parâmetro, o valor da multa diária punitiva do art. 1.358-J, VIII, do CC, despidendo-a, com base na equidade, do acréscimo decorrente de sua finalidade punitiva.

5.17. Condomínio multiproprietário enquanto sujeito de direito: consequências práticas e contratação de serviços comuns (luz, telefone etc.)

Instituído o condomínio em multiproprietário mediante registro no Cartório de Imóveis, nasce um sujeito de direito despersonalizado: o condomínio em multipropriedade.

Enquanto sujeito de direito, ele pode ser parte em processos judiciais, pode celebrar contratos (por exemplo, com serviços de internet, de TV a cabo, de luz, de telefone etc.), tem direito a receber CNPJ etc. Ele, inclusive, pode ajuizar ação contra os próprios multiproprietários, como no caso de ações para cobrar contribuições condominiais inadimplidos, com possibilidade de adjudicar, judicialmente, a unidade periódica como forma de pagamento dessas contribuições. O fundamento para essa adjudicação é art. 63, § 3º, da Lei nº 4.591/64, que é aplicado por analogia para esses casos, e também a aplicação analógica do art. 1.358-P, VIII e IX, e do art. 1.358-S do CC, o qual, embora trate de adjudicação pelo condomínio edilício por dívidas condominiais, também se estende, por analogia, em favor do condomínio multiproprietário.



5.18. Administradores síndico: atribuições e recomendações na redação da convenção

O condomínio multiproprietário, enquanto sujeito de direito, precisa de alguém para representá-lo na prática de atos extrajudiciais (ex.: assinar contratos) e judiciais. O inciso XI do art. 75 do CPC estabelece que o condomínio é representado judicialmente “pelo administrador ou síndico”, regra que também vale para os atos extrajudiciais.

No caso do condomínio multiproprietário, há um administrador (art. 1.358-M, CC), o qual faz o papel que, no condomínio edilício, incumbe ao síndico (art. 1.347, CC). Não há previsão legal de um síndico.

Entendemos, porém, que nada impede que o condomínio multiproprietário tenha um síndico e também um administrador, caso em que será necessário delinear as atribuições de cada um. Basta a convenção assim determinar. O administrador pode ser um profissional contratado pelo condomínio multiproprietário sob a representação do síndico. Em situações como essa, em que a convenção preveja um síndico e um administrador, será necessário delimitar as suas atribuições.

Em suma, a convenção tem papel importantíssimo na delimitação das competências.

Se ela prever apenas um administrador (e não um síndico) – conforme o arquétipo legal –, convém que a convenção preveja expressamente as suas atribuições sem se restringir às tarefas indicadas no § 1º do art. 1.358-M do CC, mas também, no que couber, abranja as competências listadas, pelo art. 1.348 do CC. A lista do § 1º do art. 1.358-M do CC é incompleta. Por exemplo, não prevê as competências do administrador de convocar as

assembleias e de representar o condomínio judicial e extrajudicialmente, embora elas estejam implícitas, razão por que, no momento de redigir a convenção, convém que seja levado em conta também, a lista do art. 1.348 do CC acerca das atribuições do síndico.

Se, porém, a convenção prevê um síndico e um administrador, cabe-lhe estrear o campo de atuação de cada um levando em conta as listas de atribuições dos arts. 1.348 e 1.358-M, § 1º, do CC. Questão interessante é saber se as atribuições listadas no § 1º do art. 1.358-M do CC poderiam ou não ser repassadas ao síndico ou se poderiam ser suprimidas. Preferimos entender que os multiproprietários podem repassá-las ao síndico e também pode suprimir atribuições, desde que haja unanimidade. Não bastaria o quórum especial para alterar a convenção. É que essa lista de atribuições do administrador é uma garantia mínima de qualidade na gestão da multipropriedade em benefício dos condôminos minoritários, razão por que só a unanimidade poderia flexibilizar essa lista. Seja como for, a única exceção corre à conta da atribuição relativa à troca do mobiliário, a qual pode ser regrada de forma diversa na convenção por força do § 2º do art. 1.358-M do CC, caso em que o quórum especial para alterar a convenção será suficiente.

5.19. Assembleias do condomínio multiproprietário

Os multiproprietários tem direito de voto nas assembleias realizadas pelo condomínio multiproprietário. O voto é censitário: é proporcional à fração ideal da respectiva unidade periódica (art. 1.358-I, IV, “a”, CC).

5.20. Instituição do condomínio multiproprietário: definição, requisitos, formação do nome do condomínio e aspectos de Registros Públicos

Instituição do condomínio é ato jurídico por meio do qual nasce o condomínio com sua formatação de direito real. Metaforicamente, é formar o corpo com os ossos. No condomínio multiproprietário, a instituição operacionaliza-se por meio do registro do ato de instituição na matrícula-mãe (a do imóvel-base) e da abertura das matrículas-filhas (as de cada unidade periódica), tudo nos termos do art. 1.358-F do CC e do art. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 e 12, da LRP.

O ato de instituição é um instrumento que deve conter as informações essenciais da anatomia jurídico-real do condomínio multiproprietário. O art. 1.358-F do CC foi lacônico em listar quais seriam as informações, de modo que ele precisa ser complementado, no que couber, pelo art. 1.332, I, do CC e pelo art. 1º, § 2º, da Lei nº 4.591/64, dispositivos que tratam dos requisitos formais do ato de instituição da espécie de condomínio que inspirou o multiproprietário: o condomínio edilício.

Nesse contexto, entendemos que o ato de instituição deve conter a indicação de todas as unidades periódicas, com indicação do respectivo período do ano, além de ter de constar a fração ideal dessa unidade periódica no imóvel-base e a finalidade de uso das unidades periódicas.

Ademais, considerando que o condomínio multiproprietário é sujeito de direito, convém que seja indicado o nome dele no ato de instituição. Se o ato de instituição for omissivo, o seu nome será formado pela expressão “condomínio em multipropriedade da” acompanha-

da da identificação do imóvel, salvo se, no ato de instituição, for dado um nome diverso. Exemplos (com endereços fictícios): (1) condomínio em multipropriedade do imóvel da Rua Presidente Vargas n. 1000, Vila Nova, São Paulo/SP; (2) condomínio em multipropriedade do apartamento 304 do Edifício Vila Nova. Entendemos que, embora não seja obrigação legal, convém que o nome do condomínio esteja previsto no ato de instituição. Isso, porque o condomínio multiproprietário é sujeito de direito.

Ademais, é fundamental identificar cada unidade periódica. A lei não impõe nenhum critério, de modo que a identificação pode ser numérica ou por nome. Em razão do princípio da veracidade, parece-nos que essa identificação deve guardar correlação com a identificação do imóvel-base. Por isso, recomendamos que o nome de cada unidade periódica seja fruto do acréscimo de um algarismo ou de uma letra ao número que identifica o imóvel-base após um hífen ou um ponto-final. Ex.: (1) no exemplo supracitado do imóvel situado na Rua Presidente Vargas n. 800, Vila Nova, São Paulo/SP, a identificação de cada unidade periódica poderia ser respectivamente unidade periódica nº 800.1, 800.2 etc.; (2) no caso supracitado apartamento 304 do Edifício Vila Nova, a identificação de cada unidade periódica poderia ser unidade periódica nº 304.1, 304.2 etc.

Há controvérsias acerca da obrigatoriedade de o ato de instituição ter de adotar ou não escritura pública. Os cartórios de imóveis adotam posições diversas, a depender do Estado. Prevalece, no entanto, a prática de admitir mero instrumento particular. Entendemos, porém, de forma minoritária, que, por força do art. 108 do CC,

é necessária escritura pública se o imóvel-base for de valor superior a 30 salários-mínimos. É que o ato de instituição é uma mutação jurídico-real do imóvel e, portanto, por estar modificando o direito real sobre o imóvel-base, atrairia escritura pública

5.21. Constituição do condomínio multiproprietário: definição, requisitos e aspectos de Registros Públicos

Constituição do condomínio é o ato jurídico por meio do qual se delineiam o funcionamento do condomínio. Metaforicamente, é dar a alma ao corpo inanimado. No condomínio multiproprietário, a constituição ocorre com a aprovação da convenção, a qual deve ser registrada no Livro 3 do respectivo Cartório de Imóveis para produzir efeitos contra terceiros (art. 176, III, LRP e arts. 1.333 e 1.358-B, CC).

A convenção não precisa de escritura pública, pois não envolve mutação jurídico-real: ela não atinge a anatomia jurídico-real do condomínio (corpo), mas apenas o seu funcionamento (alma), razão por que é inaplicável o art. 108 do CC.

O conteúdo da convenção está indicado no art. 1.358-G do CC, o qual, ao nosso sentir, é incompleto. Esse dispositivo precisa ser lido em conjunto com os requisitos da convenção previstos para o condomínio edilício em razão da similaridade dos institutos e da subsidiariedade determinada pelo art. 1.358-B do CC. Desse modo, o conteúdo da convenção deve ser fruto da interpretação conjugada do art. 1.358-G do CC com, no que couber, o art. 1.334 do CC e o art. 9º, § 3º, da Lei nº 4.591/64. Assim, por exemplo, a competência das assembleias, com sua forma de convocação e com o quórum, deve estar prevista na conven-

ção, pois, apesar do silêncio do art. 1.358-G do CC, deve-se aplicar o inciso III do art. 1.334 do CC de modo subsidiário diante da relevância desse conteúdo.

5.22. Punições contra condômino multiproprietário inadimplente e antissocial: limites da multa, constitucionalidade da proibição de fruição e problema da expulsão definitiva

O condômino multiproprietário diversas obrigações relacionadas ao custeio do condomínio (pagar contribuições) e à boa convivência.

O dever de pagar as contribuições ordinárias e extraordinárias ao condomínio multiproprietário decorre da mera titularidade da unidade periódica. É irrelevante se ele usa efetivamente o imóvel-base durante sua fração de tempo (art. 1.358-J, CC). Havendo inadimplência, serão devidos multa moratória de até 2% e juros moratórios de 1% a.m., conforme arts. 1.336, § 1º, e 1.358-B do CC.

Quanto aos deveres de boa convivência, eles estão relacionados ao uso adequado da coisa para evitar danos ao mobiliário e à estrutura do imóvel-base e com respeito ao limite temporal de cada unidade periódica (art. 1.358-J, CC). No caso de violação, o infrator estará sujeito a multas pecuniárias previstas na convenção, admitido que, na hipótese de recalitrância, seja fixado multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel-base (art. 1.358-J, § 1º, CC).

O art. 1.358-J, § 1º, do CC não estabelece limite do valor da multa pecuniária, o que dá ensejo à discussão sobre o cabimento dos limites previstos para o condomínio edilício no § 2º do art. 1.336 do CC (limite de 5 contribuições condominial) e no art. 1.337 do CC (teto de 5 vezes à contribuição

condomínial no caso de infrações reiteradas e teto de 10 vezes no caso de as infrações reiteradas gerarem incompatibilidade de convivência). Preferimos entender que esses limites devem ser aplicados de forma subsidiária para o condomínio multiproprietário por força do art. 1.358-B do CC, sob pena de chancelarmos penas desproporcionais.

Igualmente, quanto ao procedimento de inflição da multa, também entendemos ser aplicável os supracitados dispositivos relativos ao condomínio edilício (art. 1.336, § 2º, e 1.337 do CC).

Quanto à suspensão temporária do direito de utilização do imóvel-base, entendemos que ela é constitucional, desde que o tempo de suspensão seja razoável. Ao nosso sentir, temos por razoável apenas suspensões por, no máximo, um mês em um único ano, sem possibilidade de estender-se para o ano seguinte. É que a proibição de entrada no imóvel durante esse período serve como um “castigo” didático para aquele condômino multiproprietário que é indiferente às punições pecuniárias.

Outra questão a discutir é se é ou não possível a proibição definitiva do condômino multiproprietário de utilizar o imóvel-base durante sua fração de tempo, no caso de ele se mostrar excessivamente antissocial. A resposta para essa questão passa pelos mesmos debates que rondam os casos de condomínio edilício. Sobre o tema, recomendamos a leitura das lições de um dos mais importantes civilistas brasileiros contemporâneos, o Professor Flávio Tartuce (2019, pp. 414-416), em seu manual de Direito Civil, o qual demonstra que o tema é controverso. De um lado, o doutor do Largo do São Francisco entende pelo desca-

bimento dessa expulsão com base no princípio da dignidade da pessoa humana, da solidariedade social e da tutela da moradia. De outro lado, parcela substancial da doutrina admite a expulsão com base no enunciado nº 508/JDC, que dispõe:

Enunciado nº 508/JDC: “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º,

“Isso, porque o condomínio edilício é o irmão mais velho do condomínio em multipropriedade: este foi desenhado inspirando-se naquele.”

do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.”

Abalançamo-nos para essa última corrente, mas ressaltamos que a medida do banimento do condômino antissocial deve restringir-se a casos de excessivo abuso de direito. Admitimos ainda que, mesmo sem prévia sanção pecuniária, é admitida a medida em situações muito excepcionais de fundada ameaça à vida dos demais condôminos. Imagine, por exemplo, um incorrigível condômino que reiteradamente traz animais selvagens perigosos – como serpentes – para sua unidade autônoma, ou um outro incendiário que vive a

atear fogo no próprio imóvel, ou um terrorista condômino que vive a manipular explosivos na unidade. Todas essas considerações também valem para o condomínio em multipropriedade: ao nosso sentir, o banimento do multiproprietário antissocial deve ser admitido se as penas pecuniárias e de suspensão temporária previstas no inciso II do § 1º do art. 1.358-J do CC se mostrarem ineficazes ou se houver fundada ameaça à vida dos demais condôminos.

Por fim, apesar do silêncio legal, em nome do princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa, qualquer pena depende de prévia notificação do condômino multiproprietário infrator para apresentar defesa prévia dentro de um prazo razoável, assim entendido, a nosso sentir, o prazo de 15 dias por aplicação analógica do CPC. É nula previsão diversa na convenção. Aplica-se, por analogia, o enunciado nº 92/JDC (“As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”).

5.23. Condomínio multiproprietário em unidade autônoma de Condomínio edilício

5.23.1. Anatomia jurídico-real, reflexos na convenção do condomínio edilício e aspectos de registros públicos

Quando o imóvel-base sobre o qual será instituído o condomínio em multipropriedade é uma unidade autônoma de um condomínio edilício, haverá as seguintes matrículas envolvidas no Cartório de Imóveis: (1) matrícula-mãe: é a matrícula do terreno que recebeu o registro de instituição de condomínio edilício; (2) matrículas-filhas: é matrícula de cada

unidade autônoma que nasceu com o registro da instituição do condomínio edilício; (3) matrículas-netas: são as matrículas de cada unidade periódica nascida com o registro da instituição do condomínio em multipropriedade em cada uma das matrículas-filhas.

5.23.2. Sub-rogação proporcional das unidades periódicas nos direitos e deveres relativos à unidade autônoma: caso do voto em assembleias e das contribuições condominiais

Instituído o condomínio em multipropriedade sobre uma unidade autônoma do condomínio edilício, os direitos e deveres que recaíam sobre o titular da unidade autônoma ficam sub-rogados no titular de cada unidade periódica vinculada a esse imóvel-base na proporção da respectiva fração ideal. Isso decorre do fato de que a instituição do condomínio multiproprietário representa um verdadeiro parcelamento temporal da unidade autônoma do condomínio edilício.

Essa sub-rogação envolve todos os direitos e deveres, com inclusão do dever de pagar contribuição condominial e do direito de votar em assembleias. E essa sub-rogação ocorrerá na proporção da fração ideal de cada unidade periódica no imóvel-base, admitida, porém, outra proporção indicada no ato de instituição ou na convenção do condomínio multiproprietário (art. 1.358-P, III, CC).

Por exemplo, imagine um condomínio edilício com 10 unidades autônomas de frações ideais iguais, identificadas respectivamente como apartamento nºs 1, 2, 3 (...) 10. Suponha que, no apartamento 10, haja a instituição de um condomínio multiproprietário com duas unidades periódicas iguais (uma de janeiro a junho,

outra de julho a dezembro), identificadas como unidades periódicas 10.1 e 10.2.

Nesse caso, as titulares dessas duas unidades periódicas se sub-rogarão nos direitos e deveres que recaíam sobre o apartamento 10.

Em consequência, se o antigo titular do apartamento 10 tinha direito a um voto com peso 1 nas assembleias do condomínio edilício, após o parcelamento temporal desse apartamento com a instituição do condomínio multiproprietário, o titular da unidade periódica 10.1. terá direito a um voto com peso 0,5, e o titular da unidade periódica 10.2. terá direito de voto com peso 0,5.

Igualmente, se o titular do apartamento 10 tinha de pagar uma contribuição condominial no valor de um décimo das despesas do condomínio edilício, esse dever passa a ser rateado entre cada um dos dois condôminos multiproprietários, de modo que o titular da unidade periódica nº 10.1 terá de pagar uma contribuição condominial de um vinte avos, ao passo que o outro multiproprietário – o da unidade periódica nº 10.2 – pagará uma contribuição condominial de um vinte avos.

Nada impede, porém, que o ato de instituição ou a convenção do condomínio multiproprietário estabeleçam critério proporcional diverso para a sub-rogação no dever de pagamento da contribuição devida ao condomínio edilício. Em regra, o critério é o período de tempo de cada unidade periódica, mas, havendo previsão diversa, o critério poderá ser outro. Por exemplo, é permitido que seja estabelecido que os dias nos meses de julho e de janeiro implicarão o dobro de ônus de custeio das contribuições condominiais em relação aos dias de outros meses (art. 1.358-P, III, CC).

Havendo inadimplência, o condomínio edilício poderá cobrar a dívida do condômino multiproprietário inadimplente. Não poderá cobrar de outro multiproprietário vinculado ao mesmo imóvel-base, pois não há previsão de solidariedade entre os multiproprietários pela dívida: a solidariedade nunca se presume (art. 265, CC). Para satisfação da dívida, o condomínio edilício poderá adjudicar para si a unidade periódica do multiproprietário inadimplente (art. 1.358-P, VIII e IX, CC).

Por fim, apesar de o art. 1.358-I, IV, “b”, do CC ser omissivo, entendemos que é viável também que o critério de divisão, entre as unidades periódicas, do peso do voto atribuído à unidade autônoma não se vincule à fração de tempo de cada uma, e sim a outro critério. Além de inexistir proibição, aplica-se, aí, por analogia, a ressalva do art. 1.358-P, III, CC. É essencial, porém, o critério utilizado para a definição do peso do voto seja o mesmo para a repartição do dever de pagar contribuição condominial: quem paga mais deve ter maior peso de votação. Nesse caso, critérios diversos gerariam nulidade, ao nosso sentir, por estar implícito na legislação a necessidade de equiparação.

5.23.3. Requisitos para a instituição do condomínio multiproprietário

A instituição do condomínio multiproprietário em unidade autônoma de condomínio edilício gera efeitos jurídicos para além dessa unidade, alcançando todo o empreendimento. Por isso, para tanto, não basta a mera vontade do titular da unidade autônoma. É necessário que haja aprovação da assembleia do condomínio edilício com quorum de maioria absoluta dos condôminos (art.

1.358-O, II, do CC).

Também é viável que a autorização para a instituição de multipropriedade em unidade autônoma venha no ato de instituição do condomínio edilício, caso em que caberá ao proprietário a instituição do condomínio multiproprietário, conforme art. 1.358-O, parágrafo único, do CC. Ao nosso sentir, não se trata de um dever, e sim de uma faculdade do proprietário, pois, além de o parágrafo único do art. 1.358-O do CC não autorizar outra interpretação, inexistem motivos para desconsiderar a liberdade de agir do proprietário.

5.23.4. Reflexos na convenção e no regimento interno do condomínio edilício

Como a multipropriedade em uma unidade autônoma atinge o funcionamento do condomínio edilício (ex.: cada multiproprietário tem direito de voto e dever de pagar a contribuição condominial), a própria convenção do condomínio edilício precisa ser acrescida com informações relevantes acerca das unidades autônomas sob o regime multiproprietário, tudo na forma do art. 1.358-P.

Essas informações adicionais dizem respeito à individualização de cada unidade periódica vinculadas a cada unidade autônoma e dos deveres de contribuição de cada multiproprietário (incisos I a IV e VII ao IX do art. 1.358-P do CC), bem como aos órgãos de administração da multipropriedade (inciso V do art. 1.358-P do CC). O inciso V do art. 1.368-P do CC não detalha quem seriam esses “órgãos de administração da multipropriedade”, o que deixa dúvidas. Preferimos entender que se trata de órgãos internos à estrutura do condomínio edilício (a exemplo do conselho

fiscal) com a incumbência de cuidar da coordenar a inter-relação com as várias unidades periódicas. Consideramos que é facultativa a existência desses órgãos, mas não vemos tanta utilidade prática neles, especialmente porque o administrador do condomínio edilício necessariamente será o de todos os condomínios multiproprietários por força do art. 1.358-R do CC.

Ademais, se alguma das unidades estiver sujeita ao sistema de administração de intercâmbio de que trata o § 2º do art. 23 da Lei Geral de Turismo (Lei nº 11.771/2008), essa informação deve necessariamente constar da convenção de condomínio (inciso VI do art. 1.358-P do CC). Esse sistema consiste em que o multiproprietário entrega os direitos de usar e fruir de sua unidade periódica a uma empresa de intercâmbio, a qual, em troca, concede-lhe hospedagem em outros períodos no mesmo imóvel-base ou em outros locais do mundo.

Por fim, também o regimento interno do condomínio edilício¹⁰ receberá informações adicionais destinadas a regular o convívio decorrente da fragmentação das unidades autônomas em unidades periódicas com o regime da multipropriedade. Essas informações adicionais estão no art. 1.358-O do CC e representam uma reprodução de dados que já constam das convenções de cada condomínio multiproprietário na forma do art. 1.358-G do CC. O objetivo dessa replicação é deixar claras as regras de convivência para todos os que convivem no empreendimento marcado pela sobreposição do regime de multipropriedade sobre unidades autônomas de um condomínio edilício.

5.23.5. Interpretação conforme à Constituição do inciso IV do art. 1.358-P: o sistema de intercâmbio

Como o inciso IV do art. 1.358-P do CC exige, na convenção, a notícia das unidades sob regime de administração de intercâmbio, há a seguinte questão: se a convenção do condomínio edilício for omissa, um condômino multiproprietário poderia celebrar contrato com uma empresa de intercâmbio para submeter sua unidade a esse negócio sem alteração prévia da convenção?

Em uma primeira leitura fria e literal do supracitado dispositivo, a resposta seria não. O contrato de intercâmbio dependeria de prévia autorização na convenção de condomínio.

Todavia, essa leitura afronta o direito constitucional de propriedade do multiproprietário, especialmente porque não há justo motivo para condicionar o sistema de intercâmbio à autorização na convenção se o multiproprietário vier a continuar pessoalmente obrigado por seus deveres enquanto condômino multiproprietário.

Por isso, para adotar uma interpretação conforme à Constituição Federal do inciso IV do art. 1.358-P do CC, temos que é viável a celebração do contrato de intercâmbio sem prévia autorização na convenção do condomínio edilício, mas esse contrato não será oponível contra o condomínio edilício. Em outras palavras, o multiproprietário continuará pessoalmente responsável pelas contribuições condominiais. O contrato de intercâmbio somente terá eficácia entre as partes. Não há motivos para vedar esse tipo de negócio, pois este não passa de uma forma de exercício do direito de propriedade do multiproprietário, que pode alie-

10 O regimento interno é parte integrante da convenção na forma do inciso V do art. 1.334 do CC, embora geralmente seja alterável por mera maioria simples na forma do que costuma ser previsto nas convenções)

nar, alugar ou celebrar outro negócio lícito.

Se, porém, o contrato de intercâmbio for feito após prévia alteração da convenção do condomínio edilício – o que demandará o quorum especial de mudança da convenção –, ele terá eficácia contra o condomínio edilício e o condomínio multiproprietário. Assim, por exemplo, a cobrança das contribuições condominiais deverá ser feita da empresa de intercâmbio, e não do multiproprietário. O condomínio, por exemplo, não poderia negar o nome dos multiproprietários pelo débito. Todavia, para efeito processual, a ação de cobrança poderá envolver o multiproprietário no polo passivo para o fim de viabilizar a penhora e a consequente adjudicação de sua unidade periódica na forma dos incisos VIII e IX do art. 1.358-P do CC e, por analogia, do art. 1.358-S do CC.

5.23.6. Sujeitos de direito envolvidos, respectivos administradores e deveres de contribuição condominial

Havendo a instituição do condomínio multiproprietário em unidade autônoma de condomínio edilício, haverá, como sujeitos de direito despersonalizado, o condomínio edilício e os condomínios multiproprietários das unidades autônomas que receberam a instituição da multipropriedade.

Trata-se de sujeitos de direito diversos. O condômino multiproprietário, por exemplo, terá o dever de pagar uma contribuição condominial ao condomínio edilício e também uma contribuição condominial ao respectivo condomínio multiproprietário (art. 1.358-J, I, do CC).

Há utilidade prática nisso. Se, por exemplo, os multiproprietários vinculados ao apartamento nº 303 de um prédio quiserem instalar um mobiliário

luxuoso nesse imóvel-base, bastará que eles, em assembleia do condomínio multiproprietário, aprovem essa instalação e a pertinente contribuição extraordinária. Caberá ao condomínio multiproprietário promover a cobrança da pertinente contribuição extraordinária e também realizar a instalação do mobiliário luxuoso. Como se vê, nesse caso, o condomínio edilício não terá participação alguma.

Apesar de se tratar de sujeitos de direito diversos, obrigatoriamente o administrador de todos esses condomínios terá de ser a mesma pessoa para efeito de facilitar a gestão de todo o empreendimento. E mais: esse administrador terá de ser um administrador profissional, assim entendido aquele com inscrição no pertinente Conselho Regional de Administração (art. 1.358-R, CC). Entendemos que o administrador pode ser também uma pessoa jurídica dedicada a essa atividade, pois a lei não obriga que se trate de uma pessoa natural. Ademais, o administrador pode ou não ser um prestador de serviço de hospedagem (art. 1.358-R, § 5º, CC). O motivo é que o legislador preocupa-se em haver harmonia de atuação dos condomínios multiproprietários vinculadas às unidades autônomas com o condomínio edilício como um todo.

Conforme já realçado, o administrador profissional pode também ser o síndico, mas não necessariamente. Isso dependerá do que cada condomínio decidir. Há, porém, uma restrição: o administrador de cada condomínio multiproprietário necessariamente será mandatário legal de todos os multiproprietários para a prática de atos de gestão da multipropriedade e para a alteração do regimento interno nesse aspecto por força dos §§ 3º e 4º do art.

1.358-R do CC. O síndico não poderá usurpar essa atribuição legal do administrador.

5.23.7. Anticrese legal para Time Sharing em condomínio edilício em regime de pool: problemas de constitucionalidade

O parágrafo único do art. 1.358-S do CC criou uma figura que chamamos de “anticrese legal” em texto que publicamos três dias depois do nascimento da Lei da Multipropriedade e cujos argumentos são aqui reproduzidos com poucas adaptações (Oliveira, 2018).

No caso de o condomínio multiproprietário estar inadimplente e de o imóvel estar em prédio sujeito a um regime de pool, ele pode ser proibido de usar sua unidade periódica para que sua unidade seja explorada em regime de pool a fim de que o lucro líquido obtido seja utilizado para o pagamento da dívida (art. 1.358-S, parágrafo único, CC).

O dispositivo prevê o que chamaremos de “anticrese legal” da unidade periódica para o pagamento das contribuições condominiais.

Há algumas cautelas a serem tomadas para evitar inconstitucionalidade do dispositivo.

Antes de tudo, a correta interpretação é a de que as três medidas previstas nos incisos do parágrafo único do art. 1.358-S do CC devem ser aplicadas em conjunto. Logo, não se pode simplesmente proibir o multiproprietário de usar a unidade periódica, sem que ela passe a ser utilizada no regime de pool para pagamento da dívida. A mera proibição, por si só, nos parece inconstitucional por ser uma medida pura de coerção indireta sem intervenção jurisdicional e por violar o direito de propriedade.

A segunda cautela é que a

efetivação dessa anticrese legal necessariamente deve ser precedida de um procedimento em que envolva notificação prévia do multiproprietário inadimplente para: (1) purgar a mora por aplicação analógica do art. 404 do CC ou (2) apresentar defesa com direito a recurso por aplicação analógica do art. 56 do CC. Sem isso, haverá inconstitucionalidade por ofensa aos princípios constitucionais do contraditório. Trata-se do que chamamos de princípio do direito ao aviso prévio a uma sanção, a respeito do qual trataremos em outro texto.

A terceira cautela é a de que essa anticrese legal só pode ser aplicada se a submissão do prédio (rectius, do condomínio edilício) a um regime de pool ocorreu no ato da instituição do condomínio multiproprietário ou por meio de deliberação posterior que tenha contado com votação favorável do titular da unidade periódica (o atual ou os anteriores). É que a anticrese legal implica uma restrição especificamente aos multiproprietários quanto ao exercício do seu direito de propriedade exclusiva da unidade periódica e, portanto, depende de ato de vontade prévia dele ou dos anteriores titulares.

A quarta cautela é que, apesar da omissão legal, a submissão do condomínio edilício com unidades em multipropriedade ao regime de pool na forma do parágrafo único do art. 1.358-S do CC precisa ser averbada em todas as matrículas-filhas, ou seja, em todas as matrículas das unidades periódicas, pois, ao restringir os poderes inerentes ao direito real de propriedade periódico, está a modificar o registro de propriedade a atrair a obrigatoriedade de averbação por força do art. 246 da LRP. Sem essa averbação, não há eficácia erga omnes do multipropriedade ao

regime de pool nem à correlata anticrese legal. Se alguém comprar uma unidade periódica sem que, em sua matrícula, esteja averbado o regime de pool, ele não poderá ser constrangido ao que estamos a chamar de “anticrese legal”.

A cautela interpretativa acima é fundamental para guardar sintonia com a Carta Magna, especialmente porque o instituto da “anticrese legal” é drástico, conforme alertou o Professor Gustavo Tepedino (2019), *in litteris*:

Para preservar o empreendimento como um todo, o artigo 1.358-S, no caso de inadimplemento das taxas condominiais, prevê “a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente”. Tal medida temporária, que caracteriza uma espécie de anticrese legal, perdurará “até a quitação integral da dívida”, proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência. Tal providência, bastante drástica, terá que ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no pool hoteleiro, desde que haja previsão, nos termos da convenção, de tal destinação econômica.

5.23.8. INCONSTITUCIONALIDADE DE MECANISMOS COERÇÃO INDIRETA PARA COBRANÇA DE DÍVIDAS: a questão da renúncia translativa condicionada à situação de adimplência do multiproprietário

Sobre o tema em epígrafe, tomamos liberdade de replicar, com poucos ajustes, reflexões que fizemos em outro artigo (Oliveira, 2018).

Quando a multipropriedade recair sobre unidades de um condomínio edilício, o multiproprietário pode renunciar à

titularidade de sua unidade periódica ao condomínio edilício, salvo se estiver inadimplente com obrigações propter rem (art. 1.358-T, CC).

Em primeiro lugar, entendemos que esse dispositivo não impede uma renúncia abdicativa do imóvel na forma do art. 1.275, II, do CC. Nesse caso, basta que o multiproprietário, por meio de escritura pública – se seu bem periódico for de valor a 30 salários mínimos (art. 108, CC) –, manifestar sua renúncia e inscrever a escritura na matrícula do imóvel. Nesse caso, a unidade periódica se tornará um bem vago e será revertido em favor do município, como sucede no caso de vacância dos bens. Nesse caso, não há o fato gerador do ITCD, pois a renúncia abdicativa não envolve transmissão de bem.

De fato, pela leitura do art. 1.358-T do CC, fica criada uma figura chamada de “renúncia translativa”, que – assim como sucede a renúncia translativa de herança – é, na verdade, uma transmissão gratuita da coisa para um terceiro. E, como tal, será fato gerador do ITCD. Todavia, por força do advérbio “somente” no texto do referido dispositivo, essa renúncia translativa só pode ser feita em favor do condomínio edilício cujas unidades estejam em regime de multipropriedade. Nesse caso, o condomínio edilício só poderá recusar receber a propriedade da unidade periódica se o multiproprietário estiver inadimplente com suas obrigações propter rem.

Não faz sentido adotar outra interpretação, sob pena de inconstitucionalidade.

Entender que ficou vedada a renúncia abdicativa do art. 1.275, II, do CC, além de contrariar o texto do próprio caput do art. 1.358-T do CC, acarretaria inconstitucionalidade por ofensa ao direito de proprieda-

de por três motivos.

A primeira razão é a de que é imanente ao direito de propriedade a faculdade de dispor da coisa (*ius abutendi*), de modo que o proprietário pode transferir a terceiros ou simplesmente torná-la vaga (destruí-la juridicamente).

O segundo fundamento é que o condomínio edilício com unidades em regime multiproprietário não pode enriquecer-se com a suposta obrigatoriedade de o multiproprietário só poder renunciar a propriedade em favor dele. Isso seria um enriquecimento sem causa fruto de uma restrição indevida ao direito de propriedade.

O terceiro motivo é que impedir que o multiproprietário inadimplente de “se livrar” da unidade periódica que mensalmente gera novos encargos *propter rem* (especialmente a título de IPTU e de contribuição condominial) frustraria a faculdade de dispor da coisa, a qual é inerente ao direito de propriedade. Condicionar a renúncia da propriedade ao pagamento das dívidas *propter rem* vencidas seria obrigar que o multiproprietário continue sujeito ao agravamento de sua situação com a superveniência de novos fatos geradores das obrigações *propter rem*.

De fato, o multiproprietário tem de poder estancar essa fonte de dívidas *propter rem* por meio da renúncia à propriedade. É evidente que, até a data da renúncia, o multiproprietário terá de responder pelas dívidas vencidas, indenizando o credor por meio do pagamento dos respectivos encargos moratórios (multas, juros moratórios, correção monetária e indenização complementar, na forma dos arts. 389 e seguintes do CC). O credor não sofrerá prejuízo algum com a renúncia, pois, além de a demora no pagamen-

to já ser compensada com os encargos moratórios, ele poderá promover a excussão da coisa mesmo após a renúncia diante da natureza *propter rem* de seu crédito. Aprisionar o multiproprietário a essa condição jurídico-real *ad seculorum* para ter de arcar com novos fatos geradores de dívidas *propter rem* seria absolutamente desproporcional, engrossando o coro da inconstitucionalidade com a ofensa ao princípio da proporcionalidade.

Portanto, entendemos que a interpretação adequada do art. 1.358-T do CC é a de ele não impede a renúncia abdicativa do art. 1.275, II, do CC e a de que ele se restringe ao caso da renúncia translativa em favor do

“O titular da unidade periódica também é proprietário de uma fração ideal do imóvel-base na proporção do respectivo período de tempo do ano”

condomínio edilício, o qual só poderá recusar assumir a propriedade da coisa renunciada na hipótese do parágrafo único do art. 1.358-T do CC, ou seja, na hipótese de pendência de dívidas *propter rem*. Em suma, a renúncia translativa é um direito subjetivo do multiproprietário adimplente em transferir a coisa para o condomínio edilício.

Caso, porém, alguém venha a entender que o dispositivo proíbe a renúncia abdicativa e só admite a renúncia translativa para o condomínio edilício, inevitavelmente o parágrafo único do art. 1.358-T do CC terá de ser declarado inconstitucional por ofensa: (1) ao direito de propriedade, por esvaziar o

“*ius abutendi*”; (2) ao princípio da proporcionalidade, pois esse dispositivo impediria o multiproprietário de estancar a sangria de novas dívidas *propter rem* que viriam a surgir com a permanência forçada de sua condição de multiproprietário; (3) à livre iniciativa, pois esse preceito impede a liberdade do multiproprietário em desvencilhar-se da condição jurídico-real e inflige-lhe uma verdadeira “sanção política” como meio de coerção indireta de cobrança de dívida.

A propósito, em afinidade com o acima exposto, o Professor Gustavo Tepedino faz severa crítica ao dispositivo que trata da renúncia translativa, denunciando-lhe a sua ininteligibilidade dentro do sistema jurídico brasileiro. Confira-se (Tepedino, 2019):

Nota dissonante mostra-se a previsão do artigo 1.358-T, segundo o qual “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício”. Há aqui constrangedora incompatibilidade com o sistema, não se compreendendo o que pretendeu o dispositivo. A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.



5.24. Condomínio multiproprietário em lote de Condomínio de lotes ou em unidade de condomínio urbano simples

Apesar do silêncio legal, como o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples convidam a aplicação subsidiária das regras de condomínio edilício (art. 1.358-A, § 2º, do CC e art. 61, parágrafo único, da Lei nº 13.465/64), as regras supracitadas envolvendo time sharing sobre condomínio edilício devem ser aplicadas também, *mutatis mutandi*, aos casos em que se pretenda instituir time sharing sobre lotes de condomínio de lotes ou sobre unidade autônomas de condomínio urbano simples.

5. Conclusão

A multipropriedade ainda depende de intervenções da doutrina e do legislador, mas a recente Lei da Multipropriedade Imobiliária já foi um avanço notável e que atraiu, na pessoa do Senador Wilder Moraes, elogio de uma das maiores autoridades do direito civil brasileiro, o professor Gustavo Tepedino (2019), que averbou, *in verbis*:

Está de parabéns o Congresso Nacional e, em particular, o autor do projeto, senador Wilder Moraes, a quem não conheço pessoalmente, que teve a prudência de auscultar a sociedade e incorporar sugestões.

Expusemos, com detalhamento, todos os pontos relevantes da referida Lei, buscando desatar nós. Todavia, apesar disso, sugerimos a edição de proposições legislativas destinadas a disciplinar a multipropriedade mobiliária e a adaptar a redação de dispositivos da Lei da Multipropriedade Imobiliária para afastar os pontos sensíveis expost

Expusemos, com detalhamento, todos os pontos relevantes da referida Lei, buscando desatar nós. Todavia, apesar disso, sugerimos a edi-

“A Lei da Multipropriedade Imobiliária representa uma ruptura com a concepção tradicional de imóvel como algo físico, vinculado apenas ao espaço”

ção de proposições legislativas destinadas a disciplinar a multipropriedade mobiliária e a adaptar a redação de dispositivos da Lei da Multipropriedade Imobiliária para afastar os pontos sensíveis expostos ao longo do texto.

6. Referências bibliográficas

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. Disponível em: <https://flavio-tartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Data de publicação: Acesso em 23 de dezembro de 2018.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: direito das coisas. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurelio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos-Atuais-Multipropriedade-imobiliaria-fls-512-522.pdf>).

_____. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. Disponível em: <https://flavio-tartuce.jusbrasil.com.br/artigos/669186421/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario>. Publicado em 30 de janeiro de 2019.



Carlos Eduardo Elias de Oliveira é doutorando, mestre e bacharel em Direito pela Universidade de Brasília (UnB). Advogado-parecerista. Consultor Legislativo do Senado Federal em Direito Civil, Processo Civil e Direito Agrário (único aprovado no concurso de 2012). Ex-Advogado da União. Ex-assessor de Ministro do STJ. Professor de Direito Civil e Direito Notarial e de Registros Públicos.

Instagram e Twitter: @profcarloselias.

E-mail: carloseliasdeoliveira@yahoo.com.br.

decisões administrativas



DECISÃO ADMINISTRATIVA - 01

34

DECISÃO ADMINISTRATIVA - 02

36

DECISÃO ADMINISTRATIVA - 03

39

DECISÃO ADMINISTRATIVA - 04

42

DECISÃO ADMINISTRATIVA - 05

44



Responsável Jurídico:

Alberto Gentil de Almeida Pedroso

Juiz de Direito Titular da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André (TJSP). Juiz Corregedor Permanente dos Registros de Imóveis da Comarca de Santo André. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça nas gestões 2012/2013, 2014/2015 e 2016/2017. Especialista em Direito Civil e Mestre em Direito Processual Civil. Professor da Escola Paulista da Magistratura nos Cursos de Pós-Graduação em Direito Civil, Processo Civil e Direito Notarial e Registral. Professor de Registros Públicos do Complexo Educacional Damásio de Jesus - Cursos Preparatórios para carreiras jurídicas. Coordenador do Curso Preparatório para Cartório do CPJUR. Coordenador dos Cursos de atualização e aperfeiçoamento da Uniregstral. Coordenador da Revistas Jurídicas ARISP JUS e Registrando o Direito. Autor de diversas obras jurídicas.



Decisão Administrativa - 01



Recurso Administrativo nº
1053083-75.2018.8.26.0100

CORREGEDOR
GERAL DA JUSTIÇA
GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO

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

Recurso Administrativo nº 1053083-75.2018.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 24 de setembro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor Paulo Cesar Batista dos Santos, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (60/2019-E)

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS. Recurso de apelação recebido como recurso administrativo. Pedido de retificação de assento de nascimento. Adoção simples, na vigência do Código de Menores, Lei nº 6.697/79. Supressão de filiação biológica. Impossibilidade. Art. 110 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei 13.484/17. Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por ROGÉRIO FIRMINO contra r. sentença de fls. 59/60, que julgou improcedente pedido de retificação de assento de nascimento.

A D. Procuradoria de Justiça postulou pelo desprovimento do recurso (fl. 87/89).

Opino.

Preliminarmente, não se tratando de procedimento de dúvida, cujo cabimento é restrito aos atos de registro em sentido estrito, verifica-se que o recurso foi denominado erroneamente de apelação.

Todavia, tendo em vista a sua tempestividade, possível o conhecimento e processamento do apelo como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar nº 3/1969).

No mérito, trata-se de pedido de retificação de registro civil na qual se pretende a supressão do nome dos pais biológicos no assento de nascimento do recorrente.

É reiterada a jurisprudência administrativa quanto à impossibilidade de retificação em situações como aquela discutida neste expediente, já que a filiação biológica traduz situação de fato que somente pode ser modificada pela via de ação judicial.

O recorrente foi adotado ainda na vigência do Código de Menores (art. 17, IV da Lei nº 6.697/79), na modalidade denominada “adoção simples” (que era mais restrita do que a chamada “adoção plena”), então prevista no Código Civil de 1916, art. 375 e 376.

Referida adoção era realizada por escritura pública, sem a necessidade de procedimento judicial.

E essa foi a modalidade de adoção escolhida por todos aqueles que integraram o ato, na forma da escritura de fl. 20/21, daí porque inaplicáveis as disposições do Estatuto da Criança e do Adolescente, legislação que sequer existia àquela época.

Assim, a declaração de vontade manifestada à época dizia respeito ao ato jurídico praticado, com a sua amplitude então prevista em lei e, em respeito ao princípio basilar de nosso ordenamento de que *tempus regit actum*, não há espaço para modificação de seus efeitos pela restrita via administrativa.

O art. 110 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei 13.484/17, dispõe que o oficial retificará o registro, averbação ou a anotação, de ofício ou a requerimento, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de:

“I-erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção; II - erro na transposição dos elementos constantes em ordens e mandados judiciais, termos ou requerimentos, bem como outros títulos a serem registrados, averbados ou anotados, e o documento utilizado para a

referida averbação e/ou retificação ficará arquivado no registro no cartório; III - inexatidão da ordem cronológica e sucessiva referente à numeração do livro, da folha, da página, do termo, bem como da data do registro; IV - ausência de indicação do Município relativo ao nascimento ou naturalidade do registrado, nas hipóteses em que existir descrição precisa do endereço do local do nascimento; V - elevação de Distrito a Município ou alteração de suas nomenclaturas por força de lei.”

A alteração buscada não se enquadra em qualquer das hipóteses acima, tornando imprescindível a propositura de ação declaratória própria para o eventual desfazimento do ato jurídico praticado à época.

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e, no mérito, pelo seu desprovimento.

Sub censura.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2019.

Paulo Cesar Batista dos Santos
Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 04 de fevereiro de 2019, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 6 de fevereiro de 2019.

**GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO**
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica



Decisão Administrativa - 02



Recurso Administrativo nº
1056074-92.2016.8.26.0100

CORREGEDOR
GERAL DA JUSTIÇA
GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ES-
TADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA
JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº
1056074-92.2016.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 15 de outubro de 2018, con-
clusos ao Excelentíssimo
Senhor Doutor JOSÉ MARCELO
TOSSI SILVA, MM. Juiz
Assessor da Corregedoria Ge-
ral da Justiça do Estado de São
Paulo.

(55/2019-E)

REGISTRO TARDIO DE NASCI-
MENTO –DECISÃO QUE INDEFE-
RIU O PEDIDOPORQUE FOI CONSTA-
TADA, EMPROCEDIMENTO
ANTERIOR QUE TEVEIGUAL FI-
NALIDADE, A EXISTÊNCIA DERE-
GISTRO DE NASCIMENTO EM QUE
OREQUERENTE É QUALIFICADO
COM NOME E FILIAÇÃO DISTIN-
TOS DAQUELES QUE INFORMOU
PARA O NOVO REGISTRO –DÚVI-
DA SOBRE A REAL IDENTIDADE
D OREQUERENTE – NECESSIDA-
DE DECOMPLEMENTAÇÃO DAS
PROVAS, QUE FOIREQUERIDA EM
SEDE RECURSAL, PARA CONFIR-
MAÇÃO DA IDENTIDADE E DAI-
DADADE DO RECORRENTE – RECUR-
SOPROVIDO PARA ANULAR A R.
DECISÃO RECORRIDA, COM DE-
TERMINAÇÃO DECOMPLEMEN-
TAÇÃO DAS PROVAS REALIZADAS.
Excelentíssimo Senhor Correge-
dor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Nelson Barbosa de Souza contra r. decisão da MMª. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito – Liberdade, da Comarca da Capital, que manteve a recusa da realização do registro tardio de nascimento porque o requerente teria identificação distinta daquela que forneceu, sendo titular de assento de nascimento anteriormente lavrado.

O recorrente alegou, em suma, que é filho de Adilson Barbosa Chagas. Afirmou que no ano de 2002 promoveu requerimento de registro tardio de nascimento que foi indeferido porque teria sido identificado como sendo o seu genitor. Afirmou, porém, que não é Adilson Barbosa Chagas, como já asseverou no processo anteriormente movido. Disse que por não conseguir obter seu registro de nascimento e, em consequência, registro de identidade, acabou por se dirigir ao Poupatempo utilizando certidão de nascimento falsa, o que o fez ser processado e condenado em ação que teve curso na 21ª Vara Criminal da Capital, Processo nº 0008986-80.2006.8.26.0050. Afirmou que a identificação datiloscópica realizada no ano de 2006 foi negativa, razão pela qual foi aberta ficha de identificação criminal com o nome que utiliza, ou seja, Nelson. Aduziu que a identificação como Adilson realizada no ano de 2002 não foi repetida na busca realizada pelo IIRGD no ano de 2006. Afirmou que Adilson é seu

pai e que houve erro na identificação realizada pelo IIRGD no ano de 2002. Esclareceu que sempre foi identificado como Nelson e que a dúvida sobre a identidade de sua genitora não prevalece porque decorre de conversa telefônica realizada pelo Ministério Público com pessoa que já não tem plena capacidade de se manifestar. Informou que as medidas determinadas na decisão recorrida, relativas à adoção de providências quanto aos documentos que já possui, acabarão por deixá-lo sem qualquer documento de identidade. Requereu a reforma da r. decisão para que seja promovido o registro tardio de nascimento, ou a anulação do processo com a produção de novas provas (fls. 582/594).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 618/619).

Opino.

O procedimento para o registro tardio de nascimento é regulamentado no art. 46 da Lei nº 6.015/73 e no Provimento nº 38/2013 da Eg. Corregedoria Nacional de Justiça, que dispõem sobre as providências a serem adotadas pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais para a identificação do registrando e a confirmação da inexistência de assento de nascimento já lavrado.

Conforme o Provimento nº 38/2013, ao suspeitar da declaração de inexistência de registro anterior ou relativa à identificação do registrando, poderá o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais exigir a produção de provas

suficientes (art. 11) e, persistindo a suspeita, deverá encaminhar os autos ao Juiz Corregedor Permanente para que decida sobre a lavratura do registro (art. 12).

A Lei nº 6.015/73, de igual modo, prevê no parágrafo 4º do art. 46 que compete ao Juiz decidir sobre a lavratura do registro tardio nos casos em que o Oficial de Registro suspeitar da declaração: “Art. 46. As declarações de nascimento feitas após o decurso do prazo legal serão registradas no lugar de residência do interessado.(...)”

§ 3º O oficial do Registro Civil, se suspeitar da falsidade da declaração, poderá exigir prova suficiente.

§ 4º Persistindo a suspeita, o oficial encaminhará os autos ao juízo competente”.

Neste caso concreto, o requerente comprovou que promoveu sua inscrição como reservista e obteve Carteira de Trabalho com o uso do nome Nelson Barbosa de Souza, filho de Adilson Barbosa Chagas e Mariana Antonio de Souza, supostamente nascido em 27 de setembro de 1982 (fls. 06 e 26). Também com uso do nome Nelson Barbosa de Souza o recorrente obteve sua inscrição na Justiça Eleitoral e na Receita Federal para efeito de expedição de CPF (fls. 26).

Além disso, somente para efeito criminal, o recorrente se tornou portador do RG nº 51.942.504 (fls. 87).

Entretanto, em 09 de março de 2017 o IIRGD informou que não localizou registro civil em nome de Nelson Barbosa de Souza (fls.87). O Serviço Militar, por seu turno, esclareceu que não mantém em arquivo os documentos apresentados para o alistamento (fls. 48).

Por sua vez, na Ação Penal nº 0008986-80.2006.8.26.0050 foi reconhecido que o recorrente utilizou certidão de nascimento fal-

sa para solicitar a expedição de Registro Civil (fls. 188 e 191). Nessa certidão o recorrente utilizou o nome de Nelson Barbosa de Souza, nascido em 27 de setembro de 1982, filho de Mariana Antonia de Souza, com paternidade não indicada (fls. 191).

Quanto à maternidade referida pelo recorrente, a Dra. Promotora de Justiça informou que a Sra. Mariana Antonia de Souza, em conversa telefônica, disse que o recorrente seria seu filho adotivo. Além disso, Mariana Antonia esclareceu que foi casada e que seu ex-marido não é o pai biológico do recorrente (fls. 164).

Ainda ao contrário do alegado no pedido inicial, os documentos em nome de Nelson Barbosa de Souza não foram expedidos por determinação do E. Juízo da Ação Penal nº 0008986-80.2006.8.26.0050 (fls.104/105). Por fim, foi constatado que em maio de 2002 o recorrente formulou anterior pedido de registro tardio de nascimento à Sra. 1ª Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca da Capital que, na época, negou o registro por considerar que o recorrente aparentava idade muito superior à que alegou (fls. 421/522).

A recusa do registro tardio de nascimento ocorrida no ano de 2002 foi submetida à análise do MM. Juiz Corregedor Permanente que a manteve mediante r. decisão prolatada no Processo nº 0105664-55.2002.8.26.0000 da 2ª Vara de Registros Públicos (fls. 521 e seguintes).

Naquela r. decisão foi considerada a informação do IIRGD no sentido de que as impressões digitais então fornecidas pelo recorrente coincidiam com as de Adilson Barbosa Chagas, portador do RG nº 29.501.525, filho de Abílio Francisco Chagas e de Teresa Barbosa Chagas, nascido em 02 de março de 1966 em Paulista, Estado de Pernambuco (fls. 524).

Ademais, no referido pro-

cesso foi constatado que Adilson Barbosa Chagas teve o assento de nascimento lavrado na Comarca de Paratibe (fls. 529 e 534) e que se casou conforme o documento de fls. 530.

Existe, portanto, fundada suspeita sobre a real identidade do recorrente e sobre a alegada inexistência de registro de nascimento.

Contudo, asseverando o recorrente que não é Adilson Barbosa Chagas, mas seu filho, o que fez tanto no presente feito como no Processo nº 0105664-55.2002.8.26.0000 (fls. 138 e 527), bem como ter nascido no ano de 1982 (fls. 138), deve a prova ser completada mediante comparação entre as impressões digitais fornecidas em nome de Nelson Barbosa de Souza na ação penal e no presente procedimento e as de Adilson Barbosa Chagas que se encontram arquivadas no IIRGD, bem como mediante exame, a ser realizado pelo IMESC, que indique sua idade física.

Essas provas são necessárias para afastar, ou confirmar, as suspeitas que levaram ao indeferimento do pedido de registro tardio de nascimento e, mais, porque a confirmação da identidade do recorrente terá repercussão nos registros mantidos em nome de Nelson Barbosa de Souza e nos efeitos que decorrem de sua condenação em ação penal pelo uso de documento falso.

Observe, por fim, que tanto a Lei nº 6.015/73 como o Provimento nº 30/2013 da Eg. Corregedoria Nacional de Justiça admitem a complementação das provas realizadas em procedimentos de registro tardio de nascimento e, mais, que o exame promovido pelo IMESC neste processo disse respeito às impressões digitais do RG 51.942.504, aberto para fins criminais, sem análise de eventual coincidência com as contidas no RG de Adilson Barbosa Chagas.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação



de Vossa Excelência é no sentido dar parcial provimento ao recurso para anular o processo a partir da r. decisão recorrida, inclusive, determinando a complementação da prova mediante:

1) solicitação ao IIRGD para que promova a comparação entre as impressões digitais já fornecidas pelo recorrente Nelson Barbosa de Souza no Prontuário do RG nº 51.942.504-2 (que tem cunho criminal cf. fls. 61 e seguintes) e para a realização de perícia no presente procedimento (fls. 85 e seguintes e 89/91), com as impressões digitais de Adilson Barbosa Chagas, filho de Abílio Francisco Chagas e Teresa Barbosa Chagas, RG 29.501.525-1 (fls. 523 e 524), visando verificar se pertencem à mesma pessoa;

2) solicitação ao IMESC para realização de exame para apuração da idade física do recorrente.

Sub censura.

São Paulo, 29 de janeiro de 2019.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, 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 dou parcial provimento ao recurso para anular o processo a partir da r. decisão recorrida, inclusive, determinando a complementação da prova mediante:

1) solicitação ao IIRGD para que promova a comparação entre as impressões digitais já fornecidas pelo recorrente Nelson Barbosa de Souza no Prontuário do RG nº 51.942.504-2 (que tem cunho criminal cf. fls. 61 e seguintes) e para a realização de perícia no presente procedimento (fls. 85 e seguintes e 89/91), com as impressões digitais de Adilson Barbosa Chagas, filho de Abílio Francisco Chagas e Teresa Barbosa Chagas, RG 29.501.525-1 (fls. 523 e 524), visando verificar se pertencem à mesma pessoa;

2) solicitação ao IMESC para realização de exame para apuração da idade física do recorrente.

Intimem-se.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa - 03



Recurso Administrativo nº
1056074-92.2016.8.26.0100

**CORREGEDOR
GERAL DA JUSTIÇA**
GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO

31/2019-E - TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS Prestação de serviços advocatícios — Declaração do devedor, com anuência do credor, em que especificados o valor devido e a data de vencimento da obrigação — Contrato de honorários advocatícios que constitui título executivo extrajudicial — Necessidade de liquidação do débito por mero cálculo de atualização que não retira a liquidez da dívida — Divergências nos documentos apresentados pelo recorrente -- Protesto inviável — Recurso não provido, mas por fundamentos distintos dos adotados na r. decisão recorrida.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Alves Feitosa Advogados Associados contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 20 Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São José do Rio Preto que manteve a negativa de protesto de contrato de honorários advocatícios celebrado com Mercantil de Cereais Rio Preto Ltda. porque: para a comprovação do valor atualizado do débito foi apresentado documento extraído do site da Fazenda do Estado que demonstra a existência de dívida não paga, o que não se coaduna com a contratação de honorários para a hipótese de cancelamento desse débito; o documento apresentado não prova a celebração do contrato por se tratar de mera

proposta, embora aceita pelo destinatário; o número do contrato indicado no formulário de requerimento de protesto não está contido no documento apresentado para o protesto; a data de vencimento da dívida deverá ser a do trânsito em julgado da ação movida, e não a da comunicação ao devedor para pagar o débito; o valor original do débito indicado no formulário de apresentação do título deve corresponder ao do contrato, sem atualização, pois não corresponde ao valor a protestar (fls. 34 e 96).

O recorrente alegou, em suma, que pretende o protesto de contrato de honorários advocatícios que celebrou com a empresa Mercantil de Cereais Rio Preto Ltda. em 27 de abril de 2005, do qual decorre a obrigação de pagar a quantia de R\$ 8.853,00. Afirmou que o contrato de honorários advocatícios é título executivo extrajudicial, como previsto no art. 24 da Lei n.º 8.906/94 e no art. 784, XIII, do Código de Processo Civil. Asseverou que a apuração dos honorários depende de mero cálculo aritmético. Esclareceu que o contrato prevê o pagamento de honorários correspondentes a 10% do valor, atualizado, que foi reduzido do débito cobrado pela Fazenda do Estado em ação de execução fiscal fundamentada na Certidão de Dívida Ativa no 1.014.590.543 lançada a partir do Auto de Infração n.º 3035272. Disse que o valor histórico cobrado pela Fazenda do Estado foi de R\$ 48.51164, quantia

que mediante atualização também realizada pela Fazenda do Estado passou a corresponder a R\$ 88.793,59. Informou que em ação judicial, transitada em julgado, foi obtida a declaração da inexigibilidade da totalidade do débito, mediante anulação do auto de infração. Por sua vez, o requerimento de protesto respeitou a data do vencimento da obrigação prevista no contrato de honorários e foi instruído com declaração do não pagamento do débito, como previsto no Comunicado 2.383/2017 da Corregedoria Geral da Justiça. Por fim, o documento apresentado contém todos os elementos necessários para a celebração do negócio jurídico consistente em contrato de honorários advocatícios. Requeceu a reforma da r. decisão para que seja autorizado o protesto do título (fls. 101/113).

A douta Procuradoria opinou pelo não provimento do recurso (fls. 120/121).

Opino.

O contrato de honorários juntado aos autos contém a declaração do devedor no sentido de que para a realização de sua defesa concorda com o pagamento de honorários advocatícios fixados em 7% do valor do Auto de Infração e Imposição de Multa no 3.033.019-1 que foi expedido pela Fazenda do Estado de São Paulo com valor de 22.759,63 (fls. 90/91).

Além dessa quantia, o devedor se obrigou a pagar 10% sobre qualquer redução que for obtida



em relação ao valor do referido auto de infração e imposição de multa, atualizado a partir da comunicação do resultado da defesa promovida:

“A segunda parte, que será devida sobre qualquer redução que vier a ser obtida, isto é, condicionada ao resultado do benefício, equivalerá a mais 10 00 (dez por cento) sobre o valor atualizado do auto, devendo ser liquidado o débito à vista, logo após a comunicação do sucesso” (fls. 90/91).

O credor, por sua vez, lançou sua declaração de anuência com o valor previsto para os honorários advocatícios no documento de ajuste apresentado pelo devedor (fls. 90/91).

O documento de ajuste para a promoção de defesa e o pagamento de honorários advocatícios contém os elementos de validade do negócio jurídico que são previstos no art. 104 do Código Civil e obriga suas partes conforme disposto nos arts. 427 e seguintes do referido Código.

Diante disso, a ausência da denominação contrato não se mostra relevante para o reconhecimento da celebração do negócio jurídico celebrado entre o recorrente e a empresa Mercantil de Cercaís Rio Preto Ltda.

Por sua vez, a cláusula anteriormente reproduzida prevê que a segunda parte dos honorários é devida pelo benefício econômico, sem restringir a sua obtenção por meio de ação judicial.

Em decorrência, a qualificação dos elementos formais do contrato não permite afastar a natureza de título executivo extrajudicial porque estão presentes os requisitos previstos no § 1º do art. 24 da Lei nº

8.906/94 e no art. 784, inciso XII, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o § 1º do art. 24 da Lei nº 8.906/94 tipifica o contrato de honorários advocatícios como título executivo extrajudicial:

“AH. 24. A decisão judicial que fixar ou arbitrar honorários e o contraio escrito que os estipular são títulos executivos e constituem crédito privilegiado na falência, concordata, concurso de credores, insolvência civil e liquidação extrajudicial.

§ 1º / 4 execução dos honorários pode ser promovida nos mesmos autos da ação em que tenha atuado o advogado, se assim lhe convier

O art. 784, inciso XII, do Código de Processo Civil, por seu lado, dispõe que são títulos executivos extrajudiciais: “todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força conforme o art. 1º da Lei nº 9.492/97, o “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”

Diante dessa norma, a Eg. Corregedoria Geral da Justiça fixou sua orientação no sentido da admissibilidade do protesto dos documentos que constituírem títulos executivos extrajudiciais, como se verifica

no item 20 do Capítulo XV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

“20. Podem ser prolefiados os títulos de crédito, bem como os documentos de dívida qualificados como títulos executivos, judiciais ou extrajudiciais”

O contrato de honorários advocatícios apresentado pelo recorrente, portanto, é título executivo extrajudicial passível de protesto.

O valor do débito, por seu turno, pode ser apurado mediante mero cálculo de atualização.

Outrossim, o requerimento de protesto de título previsto nos itens 13 e seguintes do Capítulo XV do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é documento destinado exclusivamente à apresen-

tação do título e eventual erro, ou inconsistência, em seu preenchimento deve ser corrigido mediante simples retificação pelo interessado, não se justificando a recusa do ato quando não há demonstração de que o apresentante se recusou a aceitar a realização do protesto conforme os elementos contidos no documento representativo da dívida que, neste caso, é o contrato de honorários advocatícios.

Entretanto, neste caso concreto a declaração deque não houve pagamento do débito indica valor que não corresponde a do Auto de Infração e Multa referido no contrato de fls. 90/91 e de sua atuação.

É certo que a referida declaração faz referência a mais de um contrato, mas somente com indicação das datas em que foram celebrados, o que é insuficiente para suprir o requisito normativo por se tratar de declaração não específica.

Ainda, a ação indicada às fls. 65 foi movida por Advogados que não integram o quadro social da recorrente (fls. 45/55) e que não declararam que sua atuação foi em razão do contrato de honorários de que se pretende o protesto.

Ademais, não foi juntada aos autos a comprovação de que a pessoa que representou a devedora no contrato de honorários tinha poderes para fazê-lo (fls. 90/91), pois não foi apresentada a cópia do contrato social, ou a certidão da Junta Comercial que pode ser obtida pelo Sr. Tabelião de Protesto obtida via Internet.

Por fim, o contrato juntado aos autos diz respeito ao Auto de Infração e Imposição de Multa nº 3.033.019-1 (fls. 90), mas a r. sentença prolatada no Processo nº 0047066-65.2010.8.26.0053 da 4ª Vara da Fazenda Pública, juntada para comprovar o atendimento da condição prevista para o dever de pagar honorá-

rios, prevê em seu dispositivo a anulação do Auto de Infração nO 3.035.272-1 (fls. 44).

Por esses motivos não é possível o protesto na forma pretendida pela recorrente.

Porém, não há vedação para a reapresentação do título ao Tabelião de Protesto, instruído com os documentos pertinentes, visando nova qualificação e, se for positiva, a prática do ato.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, embora por motivos distintos dos adotados na r. decisão recorrida, com observação de que não há vedação para a reapresentação do título ao Tabelião de Protesto, instruído com os documentos pertinentes, visando nova qualificação e, se for positiva, a prática do ato pretendido.

Sub censura.

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2019, faço estes autos con-

clusos ao Desembargador GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, DD.

Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu(Natalia), Escrevente Técnico Judiciário do AB 3.1, subscrevi.

Processo nO 2018/00135763

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso com observação de que não há vedação para a reapresentação do título, instruído com os documentos pertinentes, visando nova qualificação e, se for positiva, a realização do protesto.

Intimem-se.

São Paulo, 22 de janeiro de 2018.

**GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO**
Corregedor Geral da Justiça

CRC Nacional

www.registrocivil.org.br

Serviços eletrônicos dos Cartórios de Registro Civil à disposição do cidadão, do Poder Público e de toda a sociedade





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE SÃO PAULO CORRE-
GEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº
1030816-18.2017.8.26.0562

CONCLUSÃO

Em 05 de setembro de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor PAULO CÉSAR BATTISTA DOS SANTOS, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (06/2019-E)

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS. Recurso de apelação recebido como recurso administrativo - Pedido de retificação - Inclusão do nome da companheira no assento de óbito. Impossibilidade pela via administrativa - Art. 110 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei 13.484/17 - Necessidade de observância do procedimento previsto no art. 109 da Lei nº 6.015/73 - Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interpos-

to por GILMA SOUZA FURLAN, impugnando r. sentença de fl. 43, que julgou improcedente pedido de retificação de assento de óbito.

A D. Procuradoria de Justiça postulou pelo desprovimento do recurso.

Opino.

Preliminarmente, não se tratando de procedimento de dúvida, cujo cabimento é restrito aos atos de registro em sentido estrito, verifica-se que o recurso foi denominado erroneamente de apelação.

Todavia, tendo em vista a sua tempestividade, possível o conhecimento e processamento do apelo como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar nº 3/1969).

Ainda preliminarmente, não há que se falar em deferimento de assistência judiciária gratuita. O presente expediente é isento de custas, emolumentos e honorários de sucumbência.

No mérito, trata-se de pedido de retificação do assento de óbito de Reginaldo Felix de Oli-

veira, sob a alegação de que, ao tempo do registro, os filhos do falecido, então declarantes, não fizeram constar que ele convivia em união estável com a recorrente.

Postula, então, a retificação do assento de óbito.

A jurisprudência administrativa é remansosa quanto à impossibilidade de retificação de assento de óbito na forma requerida, já que a união estável traduz situação de fato que somente pode ser declarada via ação judicial própria.

O art. 110 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei 13.484/17, dispõe que o oficial retificará o registro, averbação ou a anotação, de ofício ou a requerimento do interessado, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de:

“erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção; II - erro natransposição dos elementos constantes em ordens e mandados judiciais,

termos ou requerimentos, bem como outros títulos a serem registrados, averbados ou anotados, e o documento utilizado para a referida averbação e/ou retificação ficará arquivado no registro no cartório; III - inexatidão da ordem cronológica e sucessiva referente à numeração do livro, da folha, da página, do termo, bem como da data do registro; IV - ausência de indicação do Município relativo ao nascimento ou naturalidade do registrado, nas hipóteses em que existir descrição precisa do endereço do local do nascimento; V - elevação de Distrito a Município ou alteração de suas nomenclaturas por força de lei.”

A alteração buscada não se enquadra em qualquer das hipóteses acima, tornando imprescindível a propositura de ação declaratória própria para o reconhecimento da união estável.

Vossa Excelência, em recente parecer da lavra da MMª Juíza Assessora Stefânia Costa Amorim Requena, decidiu exatamente neste sentido:

“Recurso Administrativo - Registro Civil - Retificação de registro de óbito - Art. 110 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei 13.484/17 - Pedido indeferido, em parte - Fatos que demandam produção de prova para sua demonstração - Necessidade de observância do procedimento previsto no art. 109 da Lei nº 6.015/73, com a propositura de ação de retificação judicial - Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido, com observação.” (Parecer nº 255/2018-E, RA 0020344-47.2017.8.26.0344)

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e, no mérito, pelo seu desprovimento.

Sub censura.

São Paulo, 07 de janeiro de 2019.

PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS
Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 09 de janeiro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor

Desembargador GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO,

DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 10 de janeiro de 2019.

**GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO**

Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica



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

Recurso Administrativo nº 1026801-24.2017.8.26.0071

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2018, conclusos ao Excelentíssimo-Senhor Doutor Marcelo Benacchio, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Parecer n.º 57/2019-E)

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA. ORGANIZAÇÃO RELIGIOSA. AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO ESTATUTÁRIA. AUTONOMIA PRIVADA COLETIVA. LIBERDADE A SER EXERCIDA EM CONFORMIDADE AOS VALORES DO ORDENAMENTO JURÍDICO. DISPOSIÇÕES QUE VIOLAM O ESTATUTO DA PESSOA HUMANA E O PRINCÍPIO DEMOCRÁTICO AO CONCEDER PODERES ABSOLUTOS AOS DIRIGENTES DA ORGANIZAÇÃO RELIGIOSA E INVIALIBILIZAR A PARTICIPAÇÃO DOS MEMBROS, MESMO EM CONSIDERAÇÃO À PARTICULARIDADE DOS VALORES RELIGIOSOS. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NEGATIVA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Tabernáculo Pentecostal Monte Horebe contra a r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e

Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da Bauru, que indeferiu a averbação de ata de assembleia geral de alteração estatutária em razão da violação de normas jurídicas cogentes, sustentando, em preliminar, nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação e, no mérito, o cabimento da realização do ato de averbação ante a conformidade das alterações ao ordenamento jurídico considerada sua natureza jurídica de organização religiosa (a fls. 119/128).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 144/147 e 160).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

A r. sentença não padece de nulidade por ausência de fundamentação uma vez que enfrentou o cerne da questão posta a incompatibilidade das previsões estatutárias da organização religiosa ante as normas cogentes, notadamente referentes à igualdade e ao princípio democrático enquanto meios de concretização da dignidade da pessoa humana.

A liberdade de crença religiosa e o consequente espaço jurídico para o exercício dessa liberdade, inclusive por meio da criação das organizações religiosas, são direitos fundamentais decorrentes da liberdade de pensamento e do exercício da autonomia privada coletiva, garantidos pela Constituição Federal.

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, em seu artigo 10º, já previa esse direito:

Art. 10.º Ninguém pode ser molestado por suas opiniões, incluindo opiniões religiosas, desde que sua manifestação não perturbe a ordem pública estabelecida pela lei. (grifos meus)

Da mesma forma, o artigo 18 do Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos foi adotado pela XXI Sessão da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 16 de dezembro de 1966, incluído na ordem jurídica nacional por meio do Decreto n. 592, de 6 de julho 1992, estabelece:

ARTIGO 18

1. Toda pessoa terá direito a liberdade de pensamento, de consciência e de religião. Esse direito implicará a liberdade de ter ou adotar uma religião ou uma crença de sua escolha e a liberdade de professar sua religião ou crença, individual ou coletivamente, tanto pública como privadamente, por meio do culto, da celebração de ritos, de práticas e do ensino.

2. Ninguém poderá ser submetido a medidas coercitivas que possam restringir sua liberdade de ter ou adotar uma religião ou crença de sua escolha.

3. A liberdade de manifestar a própria religião ou crença estará sujeita apenas à limitações previstas em lei e que se façam necessárias para proteger a segurança, a ordem, a saúde ou a moral públicas ou os direitos e as liberdades das demais pessoas.

4. Os Estados Partes do presente Pacto comprometem-se a respeitar a liberdade dos pais e, quando for o caso, dos tutores legais - de assegurar a educação religiosa e moral dos filhos que esteja de acordo com suas próprias convicções.

Desse modo, não há dúvida da excelência do direito atinente ao exercício da autonomia privada para formação das organizações religiosas em conformidade à liberdade de crença religiosa.

As particularidades do exercício desse direito devem ser consideradas e não seguem, exatamente, as previsões da organização do Estado ou de outras pessoas jurídicas de direito privado, como as sociedades comerciais.

Nesse sentido, o parágrafo 1º do artigo 44 do Código Civil, prescreve: São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu

funcionamento.

Não obstante, o exercício dessas liberdades de autodeterminação das pessoas deve obedecer à moldura concedida pelo ordenamento jurídico.

Assim, é permitido a partir dos valores constitucionais de tutela da pessoa humana o controle das previsões estatutárias das organizações religiosas.

Pietro Perlingieri (Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 300), após referir que liberdade de associação constitui uma especificação da cláusula geral de tutela da pessoa, afirma:

Esta premissa é necessária para avaliar a resposta do ordenamento diante dos contrastes entre as manifestações de autonomia associativa e a tutela dos associados: tomem-se, como exemplo, os estatutos de associações que prevêm uma disciplina da relação associativa lesiva à dignidade dos inscritos, as cláusulas que proíbem o recurso ao juiz em caso de conflitos, as práticas vexatórias da maioria dirigidas contra opositores internos “descômodos”. A atividade associativa não constitui uma área subtraída ao primado da pessoa.

Desse modo, compete a análise jurídica das previsões estatutárias sem ingresso, obviamente, no âmbito dos valores religiosos.

Mesmo considerado o aspecto hierárquico não é possível a inserção de regras concedendo poderes absolutos aos dirigentes da organização religiosa atribuindo-lhes um poder superior e incontrastável, impedindo a modificação do estatuto e a destituição do Líder Espiritual e Autoridades Eclesiásticas, como se infere do exame das previsões contidas nos artigos 13, 14 e 15, p. 5º, 29, 36 e 37 do Estatuto.

Apesar da possibilidade da inserção de questões hierárquicas, juridicamente, não é possível em ente de autonomia privada coleti-



va atribuir poderes absolutos aos dirigentes e retirar (ou dificultar, sobremaneira) dos membros a possibilidade de controle dos atos e práticas sociais.

Essa situação, mesmo considerada as particularidades da entidade religiosa fere a tutela da pessoa humana e o princípio democrático.

Nem mesmo a concordância da totalidade dos membros da organização religiosa permitiria a validade dessas estipulações em virtude da indisponibilidade desses direitos.

Daniel Sarmento (Direitos fundamentais e relações privadas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 317) trata da incidência dos direitos políticos, iluminados pela democracia, nas instituições privadas nos seguintes termos:

Além disso, o princípio democrático também condiciona os juizes na interpretação e aplicação das normas do Direito Privado, assim como na exegese de cláusulas contratuais ou estatutárias que rejam as instituições associativas nesse último caso, inclusive, independentemente de qualquer mediação por partedo legislador ordinário. Afora esses casos, pensamos também que é possível utilizar diretamente o princípio democrático na resolução de litígios envolvendo a participação em decisões coletivas relevantes nas instituições privadas. Não se trata, repita-se à exaustão, de reconhecer um direito subjetivo constitucional a esta participação, válido em todos os contextos, mas de considerar o vetor democrático, subjacente aos direitos políticos, no equacionamento de controvérsias jurídicas surgidas no cenário privado.

Há precedente do Conselho Superior da Magistratura acerca dos limites do exercício da autonomia

privada coletiva na criação de entidades religiosas, como se observa de trecho do voto do Excelentíssimo Senhor Desembargador José Carlos Xavier de Aquino, na Apelação n. 0018134-71.2014.8.26.0071, j. 9/11/2015:

Dispõe o art. 44, § 1º, do Código Civil:

São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos necessários ao seu funcionamento. Ao comentar o dispositivo, Lamana Paiva observa que o texto oferece uma ideia errônea acerca da possibilidade de formação e registro das organizações religiosas, parecendo conferir-lhes uma “imunidade legal” que em verdade não têm. Aduz inexistir essa pretensão liberdade absoluta de criação das organizações religiosas, pois não existe exercício ilimitado de direito, mormente quando esse direito tenha a pretensão de ser oposto, pelos particulares, à soberania do Estado. Depois de citar o Enunciado n. 143, da III Jornada de Direito Civil, promovida pela CEJ-CNJ, destaca que a expressão “negar registro”, contida no § 1º, do art. 44, apenas veda que o registrador, imotivada e simplesmente, negue o deferimento de registro, podendo, destarte, fazer exigências. Por tudo isso, conclui que a qualificação negativa do registrador, desde que amparada na lei, não pode ser confundida ou interpretada como tentativa de embaraço ao funcionamento das igrejas e cultos religiosos. E que a ingerência vedada constitucionalmente diz respeito àquelas indevidas intromissões dos agentes públicos de

qualquer nível da Administração Pública nas atividades internas das organizações religiosas, seus cultos, liturgias, credose atos de gestão que consubstanciam, afinal, seu funcionamento.

Nestes termos, a qualificação registral negativa foi realizada nos limites de controle concedidos pelo ordenamento jurídico, competindo sua manutenção.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 1º de fevereiro de 2019.

Marcelo Benacchio
Juiz Assessor da
Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 4 de fevereiro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, DD, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 4 de fevereiro de 2019.

GERALDO FRANCISCO
PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica