



IASP

INSTITUTO DOS ADVOGADOS
DE SÃO PAULO

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA CONSELHEIRA RENATA GIL DO
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

Pedido de Providências nº 0008349-79.2024.2.00.0000

e

Consulta n.º 0006248-69.2024.2.00.0000

INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO - IASP, fundado em 29 de novembro de 1874 e declarado de utilidade pública pelo Decreto Federal nº 62.480, de 28 de março de 1968, Decreto Estadual nº 49.222, de 18 de janeiro de 1968 e Decreto Municipal nº 7.362, de 26 de janeiro de 1968, associação civil de fins não econômicos, sediado à Avenida Paulista, nº 1294, 19º andar, Bela Vista, Cep 01310-100, São Paulo (SP), devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o n. 043.198.555/0001-00, neste ato representado por seu Presidente **DIOGO L. MACHADO DE MELO**, conforme Estatuto Social e Ata de Eleição (cfr. **Anexos 01/03**), vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 138 do Código de Processo Civil, requerer sua admissão como

AMICUS CURIAE,



nos autos do **Pedido de Providências n° 0008349-79.2024.2.00.0000** e da **Consulta n.º 0006248-69.2024.2.00.0000**, e que têm por objeto a discussão sobre o Provimento n° 169 da Corregedoria Nacional de Justiça de 27 de maio de 2024, nos termos consubstanciados nesta peça e nos Pareceres anexos da lavra do Eminente Jurista e Advogado, Professor **RUBENS CARMO ELIAS FILHO** (**Anexo 04**), e do Eminente Jurista e Advogado, Professor **ALEXANDRE JAMAL BATISTA** (**Anexo 05**).

1. DO OBJETO DA CONSULTA N.º 0006248-69.2024.2.00.0000 E DO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS N.º 0008349-79.2024.2.00.0000: DISCUSSÃO SOBRE O PROVIMENTO N.º 169 DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. DA PREJUDICIALIDADE DO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS EM RELAÇÃO À CONSULTA.

Recentemente, houve a formulação pelo Dr. **MELHIM NAMEN CHALHUB**, de um Pedido de Providências apresentado em face deste Conselho Nacional de Justiça requerendo, em suma, a suspensão e anulação ou, subsidiariamente, a revisão do Provimento n. 169 da Corregedoria Nacional de Justiça deste Conselho.

Paralelamente, e versando sobre o mesmo Provimento, existe ainda a presente Consulta n. 0006248-69.2024.2.00.0000, sob relatoria desta E. Conselheira **RENATA GIL**.

O Pedido de Providências foi suspenso por decisão do E. Corregedor, Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**, a fim de aguardar o julgamento definitivo da matéria pelo Plenário do CNJ no âmbito da referida Consulta n. 0006248-69.2024.2.00.0000.

Contudo, muito embora ambos os procedimentos, tanto a Consulta n.º 0006248-69.2024.2.00.0000 quanto o Pedido de Providências n.º 0008349-79.2024.2.00.0000, tenham por pano de fundo o citado Provimento n. 169 da Corregedoria Nacional de Justiça



deste Conselho, seus objetos são diametralmente distintos. É dizer, na Consulta objetiva-se a discussão sobre a regulamentação da cobrança de emolumentos oriundos do referido Provimento; ao passo que no Pedido de Providências objetiva-se a anulação ou, subsidiariamente, a revisão do aludido Provimento.

Nota-se, portanto, que não só são distintos, como há uma verdadeira relação de prejudicialidade entre eles,¹ devendo, *venia maxima concessa*, a discussão sobre a *validade* do Provimento anteceder a discussão sobre a sua regulamentação.

2. O IASP COMO *AMICUS CURIAE*

O IASP foi fundado em 29 de novembro de 1874 e declarado de utilidade pública pelo Decreto Federal nº 62.480, de 28 de março de 1968, Decreto Estadual nº 49.222, de 18 de janeiro de 1968 e Decreto Municipal nº 7.362, de 26 de janeiro de 1968, constituindo-se em uma associação civil de fins não econômicos, tendo como finalidade social o estudo do direito, a difusão dos conhecimentos jurídicos e o culto à Justiça, essenciais para a defesa do estado democrático de direito, dos direitos humanos, dos direitos e interesses dos advogados e da classe dos juristas em geral, o debate e definição de políticas públicas para o Brasil², sendo, por essa razão, admitido como *amicus curiae* em diversos casos relevantes

¹ Nesse sentido, ensina BARBOSA MOREIRA que denominação «prejudicial» “*será aplicável às questões de cuja solução depender necessariamente o teor da solução que se haja de dar a outras questões*” (José Carlos BARBOSA MOREIRA. *Questões prejudiciais e coisa julgada*, Tese de Livre-Docência, Rio de Janeiro: UFRJ, 1967, p. 27).

² Art. 2º. São fins do Instituto:

- I – o estudo do Direito, a difusão dos conhecimentos jurídicos e o culto à Justiça;
- II – a sustentação do primado do Direito e da Justiça;
- III – a defesa do Estado Democrático de Direito, dos direitos humanos, dos direitos e interesses dos Advogados e da sociedade, bem assim da dignidade e do prestígio da classe dos juristas em geral;
- IV – a colaboração com o Poder Público no aperfeiçoamento da ordem jurídica e das práticas jurídico-administrativas, especialmente no tocante à organização e à administração da Justiça, direitos e interesses de seus órgãos;
- V – o aperfeiçoamento do exercício profissional das carreiras jurídicas;
- VI – a representação judicial ou extrajudicial de seus Associados em processos jurisdicionais ou administrativos;
- VII – a participação em eventos de caráter nacional ou internacional, no âmbito de suas finalidades;
- VIII – a guarda e a estrita observância das normas da ética profissional por seus Associados e pelos demais profissionais das carreiras jurídicas;
- IX – a colaboração e desenvolvimento de atividades com a Ordem dos Advogados do Brasil e outras entidades, sem limite territorial;
- X – a promoção de cursos e conferências sobre temas jurídicos e de interesse público, e a contribuição para o aperfeiçoamento do ensino jurídico;



pelo Supremo Tribunal Federal (ADI 6298/DF, Rel. Min. Luiz Fux, DJe 24/09/2021; ADCs 43/DF e 44/DF, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe 12/11/2020; ADI 4815/DF, Rel. Min. Cármen Lúcia, DJe 01/02/2016).

Nesse sentido, o IASP tem a missão de colaborar com o Poder Público no aperfeiçoamento da ordem jurídica e das práticas jurídico-administrativas, especialmente no tocante à organização e à administração da Justiça, direitos e interesses de seus órgãos.

A admissão e colaboração do IASP na qualidade de *amicus curiae* afigura-se pertinente, até mesmo necessária, conforme demonstra o Associado Honorário do IASP, Ministro **CELSO DE MELLO** no julgamento da ADI 2.130, DJ 2.2.2001, p. 145:

“No estatuto que rege o sistema de controle normativo abstrato de constitucionalidade, o ordenamento positivo brasileiro processualizou a figura do amicus curiae (Lei n. 9868/99, art. 7º, § 2º), permitindo que terceiros - desde que investidos de representatividade adequada – possam ser admitidos na relação processual, para efeito de manifestação sobre a questão de direito subjacente à própria controvérsia constitucional. – A admissão de terceiro, na condição de amicus curiae, no processo objetivo de controle

XI – a outorga de prêmios e honrarias a pessoas ou instituições que tenham sido distinguidas em concursos ou atividades nas áreas da Cultura, Ciências Humanas e, em particular, no Direito;

XII – a promoção dos interesses da Nação, da igualdade racial, da dignidade humana, do meio ambiente, dos consumidores e do patrimônio cultural, artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, a defesa da Constituição e da legalidade;

XIII – a prestação de serviços à comunidade em áreas de cunho jurídico e cultural, inclusive ligadas à divulgação da legislação e da jurisprudência;

XIV – a mediação e a arbitragem, com a criação de Comissões e Câmaras de Árbitros específicas, reguladas por regimento próprio.

Art. 3º. Para a realização dos seus fins, o Instituto:

I – discutirá assuntos jurídicos e sociais, em reuniões de quaisquer naturezas, em publicações e por quaisquer outros meios de divulgação, inclusive eletrônicos;

II – representará aos Poderes Públicos quanto à organização e à administração da Justiça, às práticas jurídico-administrativas e à atividade legislativa;

III – tomará a iniciativa de propor ações diretas de inconstitucionalidade, ações declaratórias de constitucionalidade, arguições de descumprimento de preceito fundamental e ações coletivas em geral, referentemente a assuntos pertinentes a seus fins, observando, para tanto, o que decidirem o Conselho e a Diretoria;

IV – promoverá a defesa dos interesses dos Advogados e dos juristas em geral;

V – promoverá pesquisas e emitirá pareceres, referentemente a assuntos pertinentes a seus fins;

VI – atuará, na qualidade de *amicus curiae* em processos jurisdicionais ou administrativos, referentemente a assuntos pertinentes a seus fins, observando, para tanto, o que decidirem o Conselho e a Diretoria;

VII – manterá, para consulta pública e, especialmente, dos seus membros, centro de documentação e de memória social, biblioteca, museu, arquivo histórico e órgãos de divulgação;

VIII – far-se-á representar nas reuniões, assembleias e solenidades de caráter cívico, científico ou literário e também em eventos;

IX – celebrará convênios e contratos com entidades públicas e privadas.

X – promoverá a organização e publicação de revistas e obras jurídicas.



normativo abstrato, qualifica-se como fator de legitimação social das decisões da Suprema Corte, enquanto Tribunal Constitucional, pois viabiliza, em obséquio ao postulado democrático, a abertura do processo de fiscalização concentrada de constitucionalidade, em ordem a permitir que nele se realize, sempre sob uma perspectiva eminentemente pluralística, a possibilidade de participação formal de entidades e de instituições que efetivamente representem os interesses gerais da coletividade ou que expressem os valores essenciais e relevantes de grupos, classes ou estratos sociais. Em suma: a regra inscrita no art. 7º, § 2º, da Lei, n. 9.868/99 – que contém a base normativa legitimadora da intervenção processual do amicus curiae – tem por precípua finalidade pluralizar o debate constitucional”.

E, para que não parem dúvidas sobre a admissão como *amicus curiae*, pedimos vênua para juntar o magistral parecer do Professor **CASSIO SCARPINELLA BUENO** que demonstra a representatividade adequada do IASP (cfr. Parecer **Anexo 06**).

Digno de nota, ainda, que a função do *amicus curiae*, como importante ator na formação do contraditório, restou valorizada no Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), especialmente quando se tratar de ***demandas que transcendam a esfera subjetiva das partes***:

**“CAPÍTULO V
DO AMICUS CURIAE**

*Art. 138. O juiz ou o relator, considerando a **relevância da matéria**, a **especificidade do tema** objeto da demanda ou a **repercussão social** da controvérsia, poderá, por decisão irrecorrível, de ofício ou a requerimento das partes ou de quem pretenda manifestar-se, solicitar ou admitir a participação de pessoa natural ou jurídica, órgão ou entidade especializada, com representatividade adequada, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação.*

§ 1o A intervenção de que trata o caput não implica alteração de competência nem autoriza a interposição de recursos, ressalvadas a oposição de embargos de declaração e a hipótese do § 3o.

§ 2o Caberá ao juiz ou ao relator, na decisão que solicitar ou admitir a intervenção, definir os poderes do amicus curiae.

§ 3o O amicus curiae pode recorrer da decisão que julgar o incidente de resolução de demandas repetitivas”.



No presente caso, como já mencionado, a repercussão geral e social da matéria é evidente, pois o Provimento terá um grande impacto no setor imobiliário, inclusive com aumento de custos que irão ao final impactar o consumidor, numa área em que os custos já têm se elevado em demasia, prejudicando, portanto, justamente as classes mais sensíveis economicamente.

Por isso, é totalmente justificável e altamente recomendável a participação do IASP, representando não apenas seus membros — entre eles advogados, magistrados e membros do Ministério Público —, mas toda a comunidade jurídica e até mesmo a própria sociedade, contribuindo com argumentos técnicos que certamente influenciarão no deslinde das questões envolvidas e assim auxiliando esse C. Conselho Nacional de Justiça (CNJ) na melhor compreensão das implicações e efeitos que sua decisão produzirá.

Assim, requer o IASP seja admitido, na qualidade de *amicus curiae*, requerendo a juntada dos documentos que acompanham esta manifestação.

3. A POSIÇÃO DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO

O referido Pedido de Providência nº 0008349-79.2024.2.00.0000 parece-nos **procedente**, prejudicando, por via de consequência, a análise da Consulta n. 0006248-69.2024.2.00.0000.

Deste modo, em atenção à função institucional do IASP e procurando contribuir com o importante debate que é travado tanto na Consulta quanto no Pedido de Providências, foram solicitados estudos internos, consubstanciados nos Pareceres anexos da lavra do Eminente Jurista e Advogado, Professor **RUBENS CARMO ELIAS FILHO** (Anexo 04), e do Eminente Jurista e Advogado, Professor **ALEXANDRE JAMAL BATISTA** (Anexo 05), que foram devidamente submetidos e aprovados pelo Conselho do INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO – IASP na 1.^a Reunião Conjunta de Diretoria e Conselho do Triênio 2025-



2027, ocorrida no último dia 29.01.2025, de modo a formar a posição a ser adotada pelo Instituto e que ora se submete a este E. Conselho.

Tem-se, desde logo, que o Provimento n. 169 acabou por exigir a prática de **dois atos registrais** em substituição ao **ato registral único** conforme definido pela Lei 14.382/2022.

Nesse sentido, a esse respeito, assim se posicionou o Professor **RUBENS CARMO ELIAS FILHO (Anexo 04)** no Parecer aprovado pela Diretoria e Conselho do Instituto:

“Antes da introdução do § 15, que é objeto do Provimento CNJ 169/2024, era necessário que o incorporador para viabilizar a venda de unidades a serem construídas, por primeiro, promovesse, na forma do artigo 32, da Lei 4591/64, o registro do memorial de incorporação imobiliária, atendendo a todos os requisitos indicados nas alíneas “a” a “p” e, após a obtenção do habite-se, ao invés de simplesmente averbar a construção, seria necessário ainda requerer o registro de ato de instituição, especificação condominial, com a apresentação da convenção de condomínio, de modo a formalizar que o condomínio projetado (que já se encontrava registrado por meio do memorial de incorporação), estava concluído.

Em simples palavras: por meio do registro do memorial de incorporação imobiliária, o incorporador publicizava o que viria a construir e, após a conclusão da obra, formalizava o que havia concluído, repetindo integralmente o que já havia anteriormente informado, mudando apenas o verbo do futuro para o presente.

Caso, no curso da execução da obra, o incorporador pretenda realizar alguma alteração do projeto, deverá obter anuência de todos os adquirentes, conforme estabelece o artigo 43, inciso IV, o que bem demonstra que já existe efetivamente a figura do condomínio edilício, mesmo antes da conclusão da obra.

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se



do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

Com a introdução do § 15, cujo objetivo foi sim modernizar e simplificar os atos de registro, após o registro do memorial de incorporação, bastaria portanto cumprir o disposto no artigo 44, da Lei 4.591/64, mero ato de averbação de construção, como se verifica em qualquer lote de terreno quando se conclui a construção e se publiciza a obra realizada. Trata-se efetivamente de dispositivo que contribui para a eficiência dos atos registrais e igualmente para redução dos custos, sem qualquer prejuízo à segurança jurídica, muito pelo contrário.

Contudo, por meio do Provimento 169/2024 CNJ, foi construída interpretação absolutamente equivocada do texto da lei, tornando aliás o dispositivo verdadeira “letra morta”.

Por meio do aludido provimento, sob o argumento de que existem interpretações divergentes sobre a definição de que o “registro futuro da instituição do condomínio edilício é, ou não dispensado em razão de anterior registro da incorporação” e também que “o registro da instituição da incorporação imobiliária cria um condomínio de frações ideais, também chamado de condomínio protoedilício, sujeito a registro jurídico próprio que não se confunde com o condomínio edilício”, foi introduzido no Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, o artigo 440-AN que dispõe:

Art. 440-AN. O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.



Ora, o ato de instituição e especificação do condomínio edilício poderá ocorrer por meio do registro do memorial de incorporação³ mediante a observância do artigo 1332⁴, do Código Civil, não existindo qualquer incompatibilidade nas duas hipóteses.

Com o devido respeito, a introdução do artigo 440-AN nas normas extrajudiciais, na prática, derroga o §. 15, do artigo 32, da Lei 4.591/64, não merecendo prevalecer até mesmo por flagrante inconstitucionalidade, posto que não compete ao CNJ revogar, ainda que tacitamente, lei federal, sendo dispicienda nesta sucinta manifestação alargar a discussão em nível constitucional.

Basta, por ora, compreender que, sob o olhar do direito imobiliário, urbanístico e registral imobiliário, a interpretação construída pelo CNJ não condiz com os próprios objetivos da lei do SERP, de modernização e simplificação, causando ademais insegurança jurídica, em verdadeiro retrocesso, a exigir a revisitação do Provimento 169/2024 CNJ.”.

De igual sorte foi o entendimento do Professor **ALEXANDRE JAMAL BATISTA (Anexo 05)**, cujo Parecer foi igualmente aprovado pela Diretoria e Conselho do Instituto:

“III – Análise jurídica

1. Possível ilegalidade do Provimento nº 169:

³ Os incisos “i” e “j” artigo 32, da Lei 4591/64, com a nova redação conferida pela Lei do SERP, bem demonstram o ato de instituição condominial, com o memorial de incorporação: “i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão; j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;”

⁴ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.



* O Provimento n° 169 aparentemente contraria dispositivos da Lei n° 14.382/2022, que preveem a instituição do condomínio edilício por meio de um registro único vinculado ao memorial de incorporação.

* A exigência de um segundo registro parece incompatível com o art. 32, §151 e o art. 442 da Lei n° 4.591/1964, alterados para simplificar procedimentos e reduzir custos.

* Há aparente violação ao princípio da eficiência administrativa, consagrado no art. 37 da Constituição Federal, e prejuízos diretos ao mercado consumidor, especialmente em casos de maior vulnerabilidade.”.

Assim sendo, pugna o IASP pela **procedência** do Pedido de Providência n° 0008349-79.2024.2.00.0000, reconhecendo-se a ilegalidade, *venia maxima concessa*, do Provimento n. 169 da Corregedoria deste E. Conselho, prejudicando, por via de consequência, a análise da Consulta n. 0006248-69.2024.2.00.0000.

4. DO PEDIDO

Sendo essas as considerações a serem feitas a respeito do objeto do presente feito, o **INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO - IASP** muito se honra com a oportunidade de contribuir de forma a engrandecer o debate de relevante questão ora estampada, requerendo sua admissão como *amicus curiae*, com fulcro no art. 7º, §2º, da Lei n°. 9.868/1999 e no art. 138 do CPC, pugnando, desde já, pelo **provimento** do pedido de providências para que este E. Conselho Nacional de Justiça reconheça a ilegalidade, *venia maxima concessa*, do Provimento n. 169 da Corregedoria deste E. Conselho, prejudicando, por via de consequência, a análise da Consulta n. 0006248-69.2024.2.00.0000.



Com sua admissão como *amicus curiae* e ingresso formal, requer-se que o IASP possa complementar suas razões jurídicas, participar de audiências, acompanhar julgamentos e, de modo geral, praticar todo e qualquer ato pertinente a suas atribuições e autorizado por este Egrégio Conselho.

Requer, por fim, a inscrição dos advogados **Diogo Leonardo Machado de Melo, OAB/SP nº 206.671**, e **Thiago Rodovalho, OAB/SP nº 196.565**, para recebimento de todas as intimações relativas a este processo.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025.

DIOGO L. MACHADO DE MELO
Presidente do Instituto dos Advogados
de São Paulo – IASP
OAB/SP n. 206.671

THIAGO RODOVALHO
Diretor de Assuntos Judiciais do
Instituto dos Advogados de São Paulo –
IASP
OAB/SP n. 196.565