(Parecer n. 2/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de revisão de r. decisão prolatada pelo Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça que no julgamento de recurso administrativo revogou o bloqueio das matrículas das unidades autônomas de condomínio e determinou a sua regularização mediante averbação das frações ideais do todo do terreno que devem ser atribuídas a cada uma das unidades autônomas, em conformidade com a Lei nº 4.591/1964 – Pretensão de retificação do registro do empreendimento e, em consequência, das matrículas das unidades autônomas para constar que se trata de loteamento – Registro da instituição do condomínio que produz efeitos em relação a terceiros juridicamente interessados – Preclusão que impede a revisão, nesta esfera, da r. decisão prolatada no julgamento do recurso administrativo e, portanto, da retificação do registro pretendida pelo requerente – Requerimentos não providos.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Arnaldo Bonifácio Júnior requer a retificação de registro mediante revisão da r. decisão prolatada pelo Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça no julgamento do recurso administrativo interposto no Processo CG nº 136/2006, em que foi decidido que o fracionamento do imóvel objeto da transcrição nº 100.606 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, relativo ao Condomínio

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

Estância Marambaia, foi promovido por meio da instituição de condomínio de casas regido pela Lei nº 4.591/1964, bem como foi determinada a retificação das matrículas das unidades autônomas mediante atribuição, a cada unidade, da respectiva fração ideal sobre o todo do terreno e das coisas comuns, conforme previsto no registro do condomínio.

Alega, em suma, que a área em que situado o Condomínio Estância Marambaia permaneceu sob a administração de associação de moradores, denominada Condomínio Estância Recreativa Esporte Clube Banespa, constituída no ano de 1976 e encerrada em 1983. Afirmou que a administração promovida por essa associação foi substituída pela instituição do Condomínio Estância Marambaia que, por sua vez, foi promovida por pessoas interessadas em impor aos proprietários o pagamento de contribuições condominiais, sendo a regularização do condomínio aprovada por assembleia realizada em 1989. Asseverou que o próprio Condomínio Estância Marambaia declara para a Receita Federal que tem a natureza jurídica de loteamento, ao passo que em ação judicial afirmou que consiste em "condomínio especial" em que as vias de circulação são de domínio público. Esclareceu que o Oficial de Registro de Imóveis formulou consulta em que a MM. Juíza Corregedora Permanente considerou que o Condomínio Estância Marambaia tinha a natureza de loteamento e negou a alteração do registro para constar que se tratava de condomínio edilício. Contudo, em recurso administrativo interposto pela administração do condomínio foi decidido pelo então Corregedor Geral da Justiça, o Excelentíssimo Desembargado Ruy Pereira Camilo, ao aprovar parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, que o registro do Condomínio Estância Marambaia teve natureza

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

jurídica de instituição de condomínio edilício, com determinação de desbloqueio das matrículas das unidades autônomas mediante averbação das frações ideais atribuídas a cada uma sobre o todo do terreno. Citou precedentes, anteriores à Lei nº 13.465/2017, em que vedada a constituição de condomínio edilício tendo lotes como unidades autônomas. Esclareceu que o Município de Jundiaí pretende promover a cobrança de IPTU sobre as vias de circulação e áreas de uso comum dos moradores, apesar do empreendimento ter a forma e estrutura de loteamento. Informou que é proprietário de lote e requereu a revisão da r. decisão que determinou a retificação das matrículas, a fim de que sejam novamente retificadas para que passem a descrever os imóveis como lotes situados em loteamento. Por fim, asseverou que a assinatura contida na r. decisão que aprovou o parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria não confere com o padrão das demais assinaturas lançadas pelo Excelentíssimo Desembargador Ruy Camilo em decisões que prolatou em outros processos (fl. 143/149).

Opino.

2. O requerente pretende a revisão da r. decisão prolatada pelo Excelentíssimo Desembargador Ruy Pereira Camilo que aprovou parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, e deu provimento ao recurso interposto pelo Condomínio Estância Marambaia no Processo CG nº 136/2006 para: I) levantar o bloqueio da transcrição nº 100.606 do 1º Registro de Imóveis de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

Jundiaí, relativa ao registro da instituição do condomínio; II) determinar a retificação das matrículas das unidades autônomas para constar a atribuição, a cada uma, de fração ideal correspondente a 1.818 avos do terreno e das coisas comuns (fl. 303/318).

Assevera que o empreendimento foi constituído sob a forma de loteamento, com transferência das vias de circulação e demais áreas de uso comum para o Município de Jundiaí, não devendo prevalecer a posterior adoção da figura jurídica do condomínio edilício.

3. Não se mostra plausível a suspeita, apresentada pelo recorrente, sobre a autenticidade da assinatura lançada pelo eminente Desembargador Ruy Pereira Camilo na r. decisão reproduzida a fl. 289 e 318 que, anoto, também foi datada, de forma manuscrita, por Sua Excelência.

4. Conforme o relatório contido no r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, no Processo CG nº 136/2006, o recurso administrativo de que o requerente pretende a revisão foi interposto pelo Condomínio Estância Marambaia que afirmou ser incorreta a interpretação, pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, de que o registro, ou inscrição, do condomínio na transcrição nº 100.606 era irregular porque se cuidaria de parcelamento do solo promovido mediante loteamento.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

O Condomínio Estância Marambaia, nas razões de recurso, sustentou que foi constituído na forma de condomínio edilício, regido pela Lei nº 4.591/1964, decorrendo a posterior identificação de algumas unidades autônomas como lotes, com a supressão da indicação da participação no terreno e áreas comuns, de erro do Oficial de Registro de Imóveis. Nesse sentido, consta no r. parecer:

> "*Trata-se de recurso administrativo (equivocadamente denominado "apelação") interposto pelo Condomínio Estância Marambaia contra decisão da Meritíssima Juíza Corregedora Permanente do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí que determinou o bloqueio da transcrição n. 100.606 da referida serventia predial, sob o fundamento de estar caracterizado, no caso, verdadeiro loteamento, e não condomínio, a impor a regularização do registro predial para adequação deste à realidade jurídica do empreendimento (fls. 250 a 253).*
>
> *Sustenta que o empreendimento foi realizado há trinta e dois anos, com a configuração jurídica de condomínio e como tal registrado no fólio real. A legislação aplicável à época, acrescenta, era a Lei n. 4.591/1964, a qual, em seu art. 8º, permitia a criação de condomínio de lotes, com reserva de áreas comuns, consistentes em ruas, praças e áreas de recreio. A validade dessa constituição condominial, prossegue, foi reconhecida em sentença judicial, confirmada, na*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

seqüência, pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Por outro lado, aduz que as ruas internas do condomínio são privadas e não públicas, assim tendo sido registradas na serventia predial, não se podendo falar em transferência destas para a Prefeitura Municipal, como se daria em autêntico loteamento. Assim, conclui, se houve, a partir de determinado momento, alteração na forma dos registros, com supressão, nas matrículas das unidades autônomas, da parte de cada uma no todo e do percentual das partes comuns, isto se deu por erro do Oficial Registrador, não implicando, por evidente, em modificação da natureza da entidade condominial (fls. 262 a 278)" (fl. 303/304).

A adoção da figura jurídica de condomínio edilício, regido pela Lei nº 4.591/1964, foi, portanto, afirmada pelo próprio Condomínio Estância Marambaia e foi confirmada no julgamento do recurso administrativo porque, ainda conforme o r. parecer reproduzido a fl. 303/317, assim decorre da transcrição nº 101.606 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí:

"*Com efeito, o imóvel objeto da transcrição em questão foi adquirido no ano de 1973 pela empresa Crediven Ltda. Promotora de Vendas S/C, a qual nele instituiu um condomínio deitado - denominado à época Estância Recreativa Esporte Clube Banespa, hoje Estância Marambaia. Referido condomínio foi levado*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

ao registro predial em 21.06.1974, com discriminação das áreas comuns, constituídas de ruas e sistemas de recreio, e das unidades autônomas, consistentes em lotes integrantes de quadras, correspondendo, ainda, cada lote, como unidade autônoma, a uma fração ideal de 1.818 avos do terreno e coisas comuns (fls. 28 a 32).

Ressalte-se que, embora anteriormente ao registro do empreendimento (24.05.1974) tenha sido celebrado instrumento particular por meio do qual a Prefeitura do Município de Vinhedo concedeu à empresa Crediven o uso das ruas e sistemas de recreio, a indicar a idéia de que haveria a transferência das referidas ruas e áreas de recreio ao patrimônio municipal, própria a caracterizar, no caso, o loteamento, a verdade é que, por ocasião do registro do empreendimento no fólio real, tais vias e sistemas de recreio passaram a configurar 'coisas de uso comum dos condôminos da Estância Recreativa Esporte Clube Banespa'.

Explícita, no ponto, a averbação n. 02, constante da certidão trazida aos autos pelo Oficial Registrador:

'(...) Por requerimento de 12 de junho de 1974, instruído com planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Vinhedo, e demais documentos que, na área de 2.637.712 ms², mencionada na averbação n.º1,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

nesta transcrição, a adquirente Crediven-Ltda. Promotora de Vendas S/C., constituiu um condomínio com a denominação de Estância Recreativa Esporte Clube Banespa, com a seguinte especificação:- das coisas comuns:- constituem coisas de uso comum dos condôminos da Estância Recreativa Esporte Clube Banespa, as ruas e sistemas de recreio e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários, ou titulares de direito, aquisição de unidades constituindo assim condomínio de todos e serão insuscetíveis de divisão ou alienação destacado da respectiva unidade (...)' - fls. 29 (sem grifos no original).

Dessa forma, se houve, inicialmente, intenção de implantar verdadeiro loteamento no local, com transferência de vias internas para o domínio do Município de Vinhedo, a realidade é que, por ocasião do registro imobiliário do empreendimento, tal intenção não se concretizou, já que o que houve, de fato, foi o registro de um condomínio, sem transmissão da propriedade das ruas internas, as quais permaneceram como vias de propriedade particular e uso comum dos condôminos" (fl. 306/307 - grifei).

A questão da transferência do domínio das ruas ao Município por ato distinto do registro do condomínio, referida pelo

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

requerente, também foi analisada no julgamento do recurso administrativo, em que se verifica:

> *"Anote-se que a ocorrência de efetiva transferência da titularidade do domínio sobre as ruas à Municipalidade e a eficácia da concessão de uso destas à empreendedora do condomínio não podem ser analisadas nesta esfera administrativo-registral, devendo prevalecer, ao menos por ora, o que consta do registro predial. Eventual discussão a respeito somente poderá ser travada na esfera jurisdicional, por iniciativa da própria Prefeitura do Município de Vinhedo, não se mostrando viável deliberação a respeito pelo Juízo Corregedor Permanente ou por esta Corregedoria Geral da Justiça*" (fl. 307).

De igual modo ocorreu com a inexistência de edificações nas unidades autônomas, anteriores ao registro do condomínio, porque foi promovido antes da vigência da Lei nº 6.766/1979 e porque em ação judicial, também anterior ao julgamento do recurso administrativo, foi reconhecido, por v. acórdão de que foi relator o eminente Desembargador Sabino Neto, que em relação ao Condomínio Estância Marambaia deveria prevalecer o instituto do condomínio porque, no caso concreto, assim era autorizado pelo art. 68 da Lei nº 4.691/64 e pelo Decreto-lei nº 271/1967 (fl. 308/314). Nesse sentido, consta no r. parecer:

> "*Com efeito, conforme se verifica dos elementos de convicção trazidos aos autos, no ano de 1980, um dos condôminos do àquela época denominado Condomínio*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

Estância Recreativa Esporte Clube Banespa moveu "ação declaratória de inexistência de relação jurídica de natureza condominial" entre as partes, visando, precisamente, ao reconhecimento de que o empreendimento não configurava autêntico condomínio, mas sim loteamento. Essa demanda foi julgada improcedente por sentença da lavra do então ilustre Juiz, hoje eminente Desembargador do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, José Geraldo de Jacobina Rabello (fls. 85 a 90). Referida decisão, após recurso interposto pela parte vencida, foi confirmada pelo Egrégio Tribunal de Justiça, em acórdão relatado pelo eminente Desembargador Sabino Neto, de cujo julgamento participaram, ainda, os eminentes Desembargadores Odyr Porto e Oliveira Costa" (fl. 308/309).

5. Não existindo ilegalidade evidente, e diante dos efeitos jurídicos produzidos pelo julgamento do recurso administrativo que foi promovido há mais de doze anos, estão ausentes os requisitos para a sua reforma, ou revisão.

6. Quanto ao aspecto da legalidade, a r. decisão de que se pretende a revisão foi prolatada em procedimento apropriado, pelo Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça a que atribuída a competência para o seu julgamento, com observação do contraditório e ampla defesa em

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

relação ao Condomínio Estância Marambaia, a quem se reconheceu a legitimidade para recorrer.

E a revisão pretendida pelo requerente terá repercussões que superam os limites deste procedimento porque atingirá o Condomínio Estância Marambaia que está registrado na forma de condomínio edilício regido pela Lei nº 4.594/64 e, mais, produzirá efeitos jurídicos em relação aos proprietários das 1.818 unidades autônomas.

Em razão da preclusão administrativa, a eventual alteração do registro deverá ser pleiteada em ação judicial contenciosa, de que participem todos os interessados.

7. Por fim, cabe anotar que o requerente formulou anteriores pedidos de revisão para a Corregedoria Geral da Justiça e, ainda, ao Juiz Corregedor Permanente, ambos indeferidos conforme noticiou a fl. 143.

8. Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de indeferir os pedidos de revisão e de retificação formulados pelo requerente.

Sub censura.

São Paulo, 7 de janeiro de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código B1WM6P51.

CONCLUSÃO

Em 8 de janeiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, indefiro os pedidos formulados pelo requerente Arnaldo Bonifácio Júnior.

Oportunamente, arquivem-se.

Intime-se.

São Paulo, 8 de janeiro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (11/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00103021 e o código I8C47K0A.