(106/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO E COMISSÃO DE REPRESENTANTES – NEGATIVA DE BLOQUEIO DE MATRÍCULA E CANCELAMENTO DE REGISTROS – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – EVENTUAL NULIDADE DOS TÍTULOS COM REFLEXO NO REGISTRO QUE SOMENTE PODERÁ SER DIRIMIDA NAS VIAS ORDINÁRIAS, EM QUE DEBATE JÁ FOI INICIADO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Resin Administração e Comércio LTDA** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí/SP, que indeferiu bloqueio da matrícula n. 113.858 daquela serventia e manteve recusa de cancelamento dos registros efetuados em fichas auxiliares relativas às salas n. 507, 1.405 e 1.404 e às lojas n. 515, 512, 212, 408 e 410 do empreendimento Edifício Comercial CBM Tower (prenotação n. 493.221 – fl. 117).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.



A parte recorrente alega que, em 31/08/2010, na qualidade de proprietária do imóvel da matrícula n. 113.858 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí/SP, firmou instrumento particular de promessa de permuta com a empresa CBM Tower Incorporação Imobiliária LTDA, pelo qual prometeu permutar referido imóvel por salas e lojas oriundas do empreendimento que seria construído no local; que, após o abandono das obras em meados de 2013, a Associação dos Adquirentes de Salas Comerciais do Empreendimento denominado CBM Tower foi constituída, com eleição da Diretoria Executiva, do Conselho Fiscal e da Comissão de Representantes (18/04/2015 e 29/08/2015); que, posteriormente, houve destituição da incorporadora e ratificação do mandato da Comissão de Representantes em Assembleia Geral Extraordinária (24/10/2015), cuja ata não pôde ser averbada diante de exigência de registro prévio do contrato de todos os adquirentes das futuras unidades autônomas que participaram da assembleia, o que não foi possível; que, por ser a única proprietária constante na matrícula do imóvel e, portanto, única legitimada para tanto, destituiu a incorporadora e constituiu outra Comissão de Representantes, bem como nomeou a Associação dos Adquirentes de Salas Comerciais do Empreendimento denominado CBM Tower como nova incorporadora, averbando a ata da assembleia na matrícula (18/09/2017 e 16/06/2018); que, até a presenta data, somente referida Associação se manteve na condição de incorporadora; que, embora não tenha havido eleição para substituição dos membros da Comissão de Representantes averbada na matrícula, na Assembleia Geral Ordinária de 12/12/2020, criou-se um condomínio paralelo denominado Condomínio de Construção do Edifício Comercial CBM Tower, de modo que há duas Comissões de Representantes decorrentes de pessoas jurídicas distintas; que tomou conhecimento de que alguns adquirentes registraram seus

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

contratos a partir da apresentação de documentos assinados pela Comissão ilegítima, representante do mencionado condomínio paralelo; que é a única legitimada a participar da Comissão de Representantes, já que tem contrato registrado na matrícula; que eventual destituição da Comissão de Representantes deve ser averbada na matrícula do imóvel; que algumas atas das assembleias foram registradas perante o Registro de Títulos e Documentos desacompanhadas de lista de presença e para fins de conservação, pelo que não há como garantir que os adquirentes que participaram das deliberações são, de fato, titulares de direitos sobre o imóvel; que os contratos de alguns adquirentes foram registrados em Livro Auxiliar, o que impede a conferência da cadeia de titularidade; que a Associação não transmitiu a qualidade de incorporadora ao Condomínio criado posteriormente (fls. 575/598).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 608/610).

É o relatório.

Opina-se.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o que se busca é ato de averbação (cancelamento de atos de registro, além de bloqueio de matrícula), a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, com análise por esta Corregedoria Geral da Justiça, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Note-se, ainda, que, apesar de não ter havido intimação de todos os interessados, notadamente os proprietários das salas n. 507, 1.405 e 1.404 e das lojas n. 515, 512, 212, 408 e 410 do empreendimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

Edifício Comercial CBM Tower (artigo 214, § 1º, da Lei n. 6.015/1973), não há prejuízo processual à vista da solução a ser aplicada.

No mérito, é caso de não provimento do recurso. Vejamos os motivos.

Os documentos produzidos nos autos demonstram que, em 31/08/2010, por instrumento particular, a parte recorrente prometeu permutar o imóvel da matrícula n. 113.858 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí/SP por salas e lojas oriundas do empreendimento Edifício Comercial CBM Tower, que seria construído no local pela empresa CBM Tower Incorporação Imobiliária LTDA após o registro do memorial de incorporação de condomínio (R.1 e R.2 – fls. 16/38).

A incorporadora, porém, abandonou as obras.

Na sequência, realizaram-se assembleias para constituição da Associação dos Adquirentes de Salas Comerciais do Empreendimento denominado CBM Tower (18/04/2015 – fls. 289/335), eleição de Comissão de Representantes (29/08/2015 – fls. 336/343) e destituição da incorporadora, com ratificação do mandato da Comissão de Representantes e sua delegação à Associação, considerada condomínio de adquirentes (24/10/2015 – fls. 344/346), nos termos dos artigos 43, inciso VI, e 31-F, § 1º, da Lei n. 4.591/1964.

Conforme consta na ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16/06/2018, a destituição da incorporadora não pôde ser averbada na matrícula do imóvel diante de exigência de registro prévio do contrato de todos os adquirentes das futuras unidades autônomas que participaram da assembleia, conforme entendimento da Corregedoria Geral da Justiça à época.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

Tendo em vista a impossibilidade financeira de se levar todos os contratos a registro, consignou-se que a parte recorrente, proprietária do imóvel, teria realizado nova assembleia de **destituição da incorporadora** para que fosse possível sua averbação (item "g" – fls. 454 e 459/460).

Embora a ata da assembleia realizada em 18/09/2017 e averbada na matrícula do imóvel não tenha sido apresentada aos autos, verifica-se que a parte recorrente **destituiu a incorporadora e constituiu nova Comissão de Representantes**, composta por Sérgio Del Porto Santos, Paulo Sérgio Alves da Costa Filho e Oswaldo Aparecido Piato, membros diferentes daqueles eleitos na assembleia realizada em 29/08/2015 (Av.19 – fls. 36/37).

Verifica-se, por fim, que a representante da parte recorrente, Marina Leo, esteve presente na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04/03/2017 e ingressou no condomínio de construção, cujo regulamento foi formalizado em 17/12/2018 (fls. 200/213, 221 e 441/445).

A parte recorrente sustenta que o Condomínio de Construção do Edifício Comercial CBM Tower e sua atual Comissão de Representantes, eleita na assembleia realizada em 12/12/2020 (fls. 461/474), são ilegítimos, pelo que pretende o bloqueio da matrícula n. 113.858 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí/SP e o reconhecimento da nulidade dos atos por eles praticados, com o consequente cancelamento dos registros efetuados após a averbação da destituição da incorporadora, cujos títulos contêm atos aditivos firmados pela alegada Comissão de Representantes ilegítima (fichas auxiliares relativas às salas n. 507, 1.405 e 1.404 e às lojas n. 515,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

512, 212, 408 e 410 do empreendimento Edifício Comercial CBM Tower – fls. 49/56, 57/64, 65/72, 73/80, 81/89, 90/98, 99/107 e 108/116).

No entanto, o artigo 214 da Lei n. 6.015/1973 autoriza o cancelamento do ato registral quando se tratar de nulidade registrária de pleno direito, constatável de plano, sem necessidade de exame de outros documentos ou fatos, o que não é a hipótese dos autos.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao próprio procedimento de registro, permite o cancelamento do ato independentemente de ação direta.

Em outros termos, a nulidade de pleno direito de que cuida o artigo mencionado é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial. Isto porque, nesta via administrativa, não há espaço para instrução ou avaliação de vícios intrínsecos dos títulos levados a registro ou averbação, de modo que incabível análise de sua higidez material.

Neste sentido, diversos são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*NULIDADE DO REGISTRO. Artigo 214 da Lei de Registros Públicos. Nulidade do Registro (modo) e não do título. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Nulidade do título somente é passível de conhecimento na via jurisdicional - Recurso não provido*" (CGJ, proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - registro de alienação fiduciária - eventuais vícios do título que só podem prejudicar o registro, por via oblíqua, mediante atuação da jurisdição - via administrativa inapropriada - art. 214, da Lei n° 6.015/73, inaplicável - Recurso desprovido*" (CGJ, proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Pedido de Providências que visa cancelar ou retificar o registro. Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada exclusivamente ao registro - Inaplicabilidade do artigo 214 da Lei de Registros Públicos - Vício exclusivo do título, de natureza intrínseca. Hipótese que se enquadra no artigo 216 da Lei de Registros Públicos Recurso não provido*" (CGJ, parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15).

No caso concreto, não se verifica irregularidade no procedimento registral observado pelo Oficial.

De fato, quando apresentados, os títulos estavam formalmente em ordem já que celebrados mediante intervenção de Comissão regularmente constituída (ata averbada perante o Registro de Títulos e Documentos competente – fls. 461/474).

A parte, por sua vez, sustenta a nulidade dos atos praticados pela atual Comissão de Representantes sob o argumento de que apenas aqueles que levaram seu contrato a registro podem participar das assembleias ou integrar a Comissão (ausência de legitimidade), o que indica que a questão subjacente que fundamenta o pedido diz respeito ao título causal dos atos questionados, o que torna necessário debate pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

via contenciosa, com garantia de contraditório e ampla defesa (reconhecimento de eventual ilegitimidade da Comissão que intermediou os negócios e o seu encaminhamento ao fólio real, com o consequente cancelamento de registros efetuados após averbação da destituição da incorporadora).

Justamente porque ausente nulidade de pleno direito (registrária), não há como se falar em bloqueio administrativo da matrícula.

Esta conclusão se reforça pelo fato de já existir ação judicial em curso envolvendo a matéria, com notícia de que a tutela provisória requerida pela parte recorrente foi indeferida (processo de autos n. 1010864-60.2022.8.26.0309 – fls. 178 e 216/253).

Assim, até que se demonstre efetiva nulidade intrínseca dos títulos, os atos registrais realizados nas fichas auxiliares anexas à matrícula matriz gozam de presunção de validade e legalidade, na forma do artigo 252 da Lei n. 6.015/1973.

No que diz respeito ao pedido de registro de todos os atos que envolvam o empreendimento às margens da matrícula do imóvel, não há providência a ser determinada: as atas de assembleias, notadamente daquelas que envolvam eleição de Comissão de Representantes, são registradas perante o Registro de Títulos e Documentos e não perante o Registro de Imóveis, conforme determina o artigo 50, § 1º, da Lei n. 4.591/1964.

Portanto, exigências para registro das atas, como aquela relativa à lista de presença, não são de incumbência do Oficial de Registro de Imóveis, mas, sim, do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.

Também não há irregularidade no controle de disponibilidade das lojas e salas por meio de fichas auxiliares, cujo lançamento seguiu a orientação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vigentes à época: quando do registro da incorporação imobiliária, vedava-se a abertura de matrícula para as futuras unidades autônomas.

As fichas auxiliares, ademais, permanecem anexadas à matrícula matriz e facilitam a publicidade dos atos registrais, não se confundindo com o Livro Auxiliar previsto no artigo 178 da Lei n. 6.015/1973.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja negado provimento, com manutenção da r. sentença recorrida.

Sub censura.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F79D9B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014963-39.2023.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e nego provimento a ele**, com manutenção da sentença recorrida.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014963-39.2023.8.26.0309 e o código F7AC62.