PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1025508-25.2022.8.26.0562

(294/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. PRETENSÃO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO DE DESRESPEITO À CONVENÇÃO CONDOMINIAL. VÍCIOS NO EDITAL DE CONVOCAÇÃO E NA APROVAÇÃO, POR DESRESPEITO AO QUÓRUM DE 2/3 DOS CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE PROVA DO ERRO NA QUALIFICAÇÃO. DISCUSSÃO CONCOMITANTE NA VIA JURISDICIONAL CONTENCIOSA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE ARQUIVAMENTO DADA PELO CORREGEDOR PERMANENTE. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por CLUBE XV em face da sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, que, nos autos do pedido de providências, determinou o arquivamento do expediente referente à pretensão de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

anulação das averbações da Ata da Assembleia Geral Ordinária de 05.04.2014 e da Alteração da Convenção Condominial de 05.04.2014, por entender que referidos pleitos já são objeto de ações judiciais anulatórias perante a 9ª e 10ª Varas Cíveis da Comarca de Santos, afastada a comprovação de erro no registro.

O recorrente busca a reforma da sentença, forte no argumento de que há vício registral, consistente em irregularidade no ato de registro da Alteração da Convenção Condominial, averbação 12 junto à matrícula 68.624 da Serventia, em razão de vício na convocação da Assembleia e aprovação das alterações, em desconformidade com previsão da Convenção do Condomínio. De acordo com os fundamentos do pedido, não houve prévio Edital, nem discussão, nem presença de 2/3 dos condôminos, acarretando ilícita diminuição da área privativa do Clube, de modo que a aprovação da alteração da Convenção ocorreu de forma totalmente irregular, acabando por reduzir a propriedade do Clube XV de 5.059,19 m^2 de área privativa e 1.117,44 m^2 de garagem para 3.233,460m^2 de área privativa e 0,00m^2 de garagem.

O Oficial apresentou informações às fls. 710/721.

O Condomínio Clube XV Hotel, Flat e Centro de Negócios apresentou contestação às fls. 1180/1205 aduzindo litispendência com a ação judicial 1009188-65.2020.8.26.0562 em trâmite perante a 10ª Vara Cível de Santos, tendo em vista a identidade de objeto entre as causas, ou seja, pedido de reconhecimento de nulidade dos registros da Ata de Assembleia com base nos mesmos fundamentos.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

É o Relatório.

Opino.

Inicialmente, anoto que a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na medida em que o recurso desafia sentença proferida no bojo de pedido de providências, e não envolve ato de registro *"strictu sensu"*.

De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil, e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

No caso em exame, extrai-se dos autos que no dia 03.08.2001, o Clube XV assinou escritura de compromisso de venda e compra e outras avenças com a construtora Villela & Martins Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda para construção do empreendimento denominado Condomínio Clube XV, Hotel, Flats e Centro de Negócios, com parte ideal de 81,92741%, cabendo à unidade autônoma e independente Clube XV o restante de 18,072590% do terreno, o que efetivamente acabou sendo 17,978241%, equivalente a 5.059,19 m^2, redução que está sendo discutida em ação judicial de natureza indenizatória perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Santos.

De acordo com a recorrente, em 04 de abril de 2014 foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a alteração da Convenção Condominial, que deliberou reduzir a propriedade do Clube XV para 3.233,460 m^2 de área útil, 3.425,633 m2 de área comum e 0,00 m^2 de garagem, alteração que, segundo a inicial, está eivada de vício do início ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

fim do procedimento de aprovação, haja vista a irregularidade na convocação e na aprovação da Alteração da Convenção Condominial, ausentes o quórum necessário e deliberação por 2/3 dos titulares.

O pedido de providências foi instaurado para apurar irregularidades tanto perante o Oficial de Títulos e Documentos quanto perante o Oficial de Registro de Imóveis, Serventias vinculadas a diferentes Corregedorias Permanentes na Comarca de Santos.

Justamente por isso, na decisão de fl. 353, o MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Títulos e Documentos fez as seguintes observações (fl. 353):

> *"Trata-se de Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas - formulado por Clube XV em face de Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santos e 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, visando à anulação dos registros da ATA de 05.04.2014 e Alteração da Convenção Condominial de 05.04.2014.*
>
> *De início, saliente-se que o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos não pertence a esta Corregedoria Permanente, mas à da Eg. 10ª Vara Cível de Santos.*
>
> *Desse modo, o pedido terá prosseguimento apenas em relação ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas.*
>
> *Assim, determino que seja excluído do polo passivo o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, providenciando a z. Serventia as anotações de praxe, cumprindo, se o*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

caso, a dedução de pedido perante o juízo competente neste aspecto.

Determino o processamento do presente Pedido de Providências em relação ao Senhor Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta comarca de Santos.

Em prosseguimento, intime-se o referido Oficial do Cartório, via e-mail institucional, para resposta em 15 dias.

Após, ouça-se o Representante do Ministério Público."

Feita essa observação, o recorrente apresentou requerimento no bojo deste pedido de providências às fls. 377/378, insistindo na alegação de que sua pretensão estava voltada a questionar vício na Alteração da Convenção Condominial de 05.04.2014, de modo que o feito deveria seguir perante o Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

Com base neste requerimento, o pedido de providências foi remetido ao Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Corregedoria atribuída ao MM. Juiz da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos (fl. 386).

Assim, o objeto do pedido de providências está limitado à apuração de possível conduta irregular do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos quando da qualificação da Ata da Assembleia Geral Ordinária e da Alteração da Convenção de Condomínio datadas de 05.04.2014.

Delimitado o objeto deste recurso, passo ao exame do mérito recursal. Neste ponto, não merece reparo a solução dada pelo Juiz

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

Corregedor Permanente ao pedido de providências, diante de todos os elementos e pormenores trazidos ao processo.

O pedido formulado na inicial é de anulação do registro da Alteração da Convenção de Condomínio aprovada em Assembleia realizada em 05.04.2014, conforme averbação nº 12 da matrícula 68.624, com fundamento no artigo 214, *caput* da Lei 6.015/73.

O requerente sustenta sua pretensão nesta seara administrativa na alegação de que há vício a justificar o reconhecimento da nulidade da averbação (erro), tendo em vista as irregularidades no ato de convocação da Assembleia e aprovação das alterações, que estariam em desconformidade à previsão da Convenção do Condomínio e ao Código Civil, isto é, ausentes prévio Edital, discussão e presença de 2/3 dos condôminos, deliberação que teria acabado por diminuir ilicitamente a área privativa do Clube, de modo totalmente irregular, razão para o requerimento de reconhecimento do erro da averbação nº 12 junto à matrícula 68.624.

Também insiste o recorrente na alegação de que a alteração da Convenção do Condomínio foi substancialmente forjada, vez que nenhuma alteração foi decidida na Assembleia Geral Ordinária.

Em resumo, em linguagem técnica própria do direito registral, o que está em discussão neste expediente diz respeito ao eventual erro do Oficial de Registro de Imóveis no processo de qualificação do título que lhe foi apresentado, ou seja, a Alteração da Convenção Condominial, materializada após Assembleia que se reputa como irregular, título submetido à prenotação e exame pelo Registrador.

Conforme tranquilo entendimento tanto desta Corregedoria Geral quanto do C. Conselho Superior da Magistratura, a única nulidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

passível de conhecimento no âmbito administrativo é a exclusiva do procedimento do registro em si, absolutamente independente do título. É a que decorre da inobservância de algum princípio ou norma registral, de sorte que não se confunde com a nulidade do título que, por via reflexa, contamina o registro. Quando a nulidade é exclusiva do registro e absolutamente independente do título, é possível seu cancelamento direto na via administrativa. Contudo, quando a eiva é do título, o cancelamento do registro depende da prévia desconstituição do título na via judicial.

Como se sabe, por força da Lei 6.015/73, compete ao Registro de Imóveis o registro da Convenção do Condomínio e as averbações das suas modificações, nas quais é necessário observar a aprovação por um quórum especial de 2/3, nos termos do art. 1351 do Código Civil.

Neste quadro, sustentado no erro de registro, cabia ao recorrente, no âmbito da Corregedoria Permanente, comprovar o alegado erro na qualificação do título pelo Registrador a justificar o deferimento da anulação nesta via administrativa.

Com todo o respeito ao esforço do patrono do Recorrente, tal prova não foi feita, e, portanto, inquestionável que a nulidade buscada não cabe ser reconhecida nos estreitos limites do procedimento administrativo, haja vista que, nesta competência exclusivamente administrativa, o que se examina são elementos próprios do registro.

O recorrente não comprova suficientemente os fatos alegados na inicial.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça tratam do tema nos seguintes termos:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

Capítulo XX:

77. O Livro nº 3 será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

78. Serão registrados no Livro nº 3:

a) as cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

*b**) as convenções de condomínio edilício;***

c) o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

d) as convenções antenupciais e as escrituras públicas que regulem regime de bens dos companheiros na união estável;

e) os contratos de penhor rural;

f) os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2;

g) transcrição integral da escritura de instituição do bem de família, sem prejuízo do seu registro no Livro nº 2;

h) tombamento definitivo de imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

79. Os registros do Livro nº 3 serão feitos de forma resumida, arquivando-se no cartório uma via dos instrumentos que os originarem.

79.1. Se adotado o sistema de fichas, é recomendável que o seu arquivamento seja feito segundo a ordem numérica dos próprios registros.

79.2. As fichas deverão conter a expressão "Livro 3 – Registro Auxiliar" e a identificação da respectiva unidade de registro de imóveis, inclusive com o número do Código Nacional de Serventias (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), não havendo necessidade de inserção retroativa desses dados;

80. Ao registrar convenção de condomínio edilício, deverá o cartório referir expressamente o número do registro de especificação do condomínio feito na matrícula do imóvel. No registro da especificação, fará remissão ao número do registro da convenção.

81. A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior.

82. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos. (grifos nossos)

Logo se vê que o deferimento do requerimento de cancelamento da averbação dependeria da prova do descumprimento ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

item 81 das NSCGJ.

E tal prova não foi feita nos autos.

Os documentos de fls. 80/85 representam a cópia da Ata de Assembleia Geral Ordinária do Condomínio realizada em 05 de abril de 2014, com assinatura do Presidente e da Secretária. A Lista de presença consta às fls. 86/89.

Nas informações de fls. 358/372, o Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica assinalou que a Serventia recepcionou Ata de Assembleia realizada em 05.04.2014 e que, embora o registro da ata no Cartório de Títulos e Documentos tenha a finalidade de tão somente dar publicidade do conteúdo da reunião em relação a terceiros, no caso em exame, o título foi recepcionado e conferido, no original, com a descrição do que constou como deliberado e a lista de presença dos participantes, promovendo o exame formal da reunião, conforme protocolo 554.805. Após a devida prenotação, o título foi examinado e registrado em microfilme, sob o nº 652/547, conforme a Lei 6.015/73.

Nas informações de fls. 710/721, o Oficial do 2º Registro de Imóveis explicou que a Convenção Condominial foi objeto de registro 6.352 no Livro 3 Auxiliar e sua Alteração na Av. 12 junto à matrícula 68.624. Acrescentou que houve a checagem da subscrição de 2/3 dos titulares tabulares das Unidades, assim como a assinatura dos membros diretivos presentes à assembleia, de modo que os atos registrários estavam formalmente em conformidade ao artigo 44, §2º da Lei 4.591/64.

Portanto, ambas as Serventias informaram que a Lista de Presença e o quórum de 2/3 foram examinados e observados, de modo a cumprir o item 81 das NSCGJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

Os títulos formais levados a registro foram a Convenção e a Ata de Assembleia, para os quais há exigência de reconhecimento das firmas de seus subscritores (artigo 221, inciso II da Lei de Registros Públicos). O reconhecimento de firma da lista de presença ou mesmo a checagem das assinaturas dos condôminos é providência dispensável e eventual impugnação quanto à validade ou efetiva presença de tais pessoas são questões que refogem ao escopo de atribuições e deveres do Oficial de Registro.

Discussões sobre fraude, simulação ou outros ilícitos relacionados à referida Assembleia, por se referirem a elementos intrínsecos ao ato, devem ocorrer na via jurisdicional contenciosa.

Mas não é só.

Aliado à ausência de prova do erro de registro (averbação), há outros pormenores colhidos no procedimento demonstrando que o cancelamento da averbação não merece ser feito na via administrativa.

A *um* porque, muito embora a irresignação da recorrente, em última análise, diga respeito à redução da área de propriedade do Clube XV, a redução não ocorreu em razão da averbação impugnada. Como bem observado pelo Registrador a fl. 716, "*a assembleia em questão **não** parece guardar a correção que se se insiste. No sentir deste Oficial as alterações foram unicamente baseadas no instrumento retificador da Letra **"B"** acima, amparado nos mencionados documentos técnicos da profissional habilitada e pelas plantas aprovadas pela municipalidade*" (prenotação 305.571).

Portanto, não será com o cancelamento da averbação 12 que o Clube XV corrigirá a alteração referente às áreas comum e privativa de sua titularidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

Em outros termos: a redução da área não se deu pela averbação da Alteração da Convenção Condominial aqui discutida, mas em razão de instrumento retificador baseado em instrumentos técnicos e plantas aprovadas pela Municipalidade, requerimento feito com fundamento no artigo 44, §2º da Lei 4.591/64, com o seguinte teor:

> *Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.*
>
> *§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.*
>
> *§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.*

Deste modo, a anulação do projeto modificativo do empreendimento por vício de falta ou excesso de representação, como pretende o recorrente, há de ser buscada pela via jurisdicional contenciosa apta a atacar a validade do consentimento.

A *dois* porque, como se extrai de toda a discussão havida neste expediente e em tantos outros nos quais as partes litigam entre si ou individualmente com terceiros, o Clube XV está em conflito com os demais condôminos do Condomínio Clube XV Hotel, Flat e Centro de Negócios,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

conflito que tem por objeto a redução da área do Clube XV após a Prefeitura Municipal ter aprovado os projetos de modificação das plantas originais, alteração proposta pelo condomínio à revelia do Clube XV. E, segundo consta, Fernando José Ribeiro Casaca teria assinado requerimento endereçado à Prefeitura de Santos, com o fim de modificar as plantas originais do empreendimento Condomínio Clube XV Hotel, Flat e Centro de Negócios, na qualidade de *"representante de todo o complexo imobiliário*". Na esfera criminal, concluiu-se que "*Fernando José Ribeiro Casaca assinou o requerimento (...) como síndico e representante legal do super condomínio, e não falsificou a assinatura de quem quer seja. Se Fernando era ou não legitimado a assinar o documento como síndico e representante legal, esse questionamento deve ser solucionado na esfera cível"* (Fls. 344/349).

Há ainda outras duas demandas propostas na esfera judicial que discutem a nulidade da Alteração da Convenção Condominial.

O processo judicial nº 1009188-65.2020.8.26.0562, em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Santos, discute a nulidade da Alteração na Convenção Condominial na AGO de 05.04.2014, tendo como pedido e causa de pedir a ausência de prévio edital, discussão, votação, presença e aprovação de no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos, conforme estipulado na Convenção Condominial. Tem por fundamento a alegação de que a Ata da Assembleia Geral Ordinária, bem como a respectiva alteração da Convenção Condominial, foram indevidamente aprovadas e registradas pelo Cartório de Registro de) Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santos e pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sem que os requisitos legais e contratuais fossem observados, processo ainda não julgado.

O processo judicial identificado pelo nº 1009016-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

94.2018.8.26.0562, em trâmite perante a 9ª Vara Cível de Santos/SP, tem por pedido e causa de pedir a anulação da retificação da incorporação objeto da averbação 12 da matricula 68.624 do 2º RI, com fundamento em falsidade ideológica do então síndico, uma vez que as plantas modificativas foram apresentadas e aprovadas pela Prefeitura do Município de Santos à revelia do Clube XV. Na sentença proferida, com cópia às fls. 1820/1828, ficou estabelecido que:

> *"Ora, se várias adequações e regularizações eram necessárias e foram objeto de compromisso por parte da Incorporadora, cumpria aos interessados agir no intuito de implementá-las. Nesta toada, uma vez que já instituído o CONDOMÍNIO, este atuou para regularizar o que era exigido (fls. 1281 e ss. e procedimento administrativo nº 95860/2013-48, originário do P.A. 68387/2010).*
>
> *Logo, em que pese a ausência de legitimidade formal do CONDOMÍNIO CLUBE XV HOTEL, FLAT E CENTRO DE NEGÓCIOS para firmar o projeto arquitetônico de alteração das plantas, o próprio Autor reconhece que ele assumiu os encargos da incorporadora passando a agir para assegurar a manutenção do "Habite-se".*
>
> *Conclui-se assim que a ação do CONDOMÍNIO CLUBE XV HOTEL, FLAT E CENTRO DE NEGÓCIOS era necessária para garantir a continuidade da ocupação, mediante os ajustes exigidos pelo Poder Público. Tais ajustes estão estampados na averbação 12, ora impugnada:*
>
> *...*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

Em conclusão, promovidas as alterações com o emprego das plantas e documentos constantes do processo administrativo 108972/2011-96, os desdobramentos prejudiciais ao Autor só poderão ser objeto de ressarcimento, o que como dito é tratado em outra ação.

...

Tecidas tais considerações que ilustram o panorama da lide, extraem-se as seguintes conclusões: o CLUBE XV não promoveu os ajustes que a incorporadora se comprometeu a realizar com o Poder Público; diante da omissão e já instituído o CONDOMÍNIO este agiu de modo a regularizar a construção, formulando o pedido administrativo 108.972/2011-96 com o uso de plantas sem a assinatura do CLUBE XV; e, o processo administrativo autorizou expressamente as adequações e entendeu que inexistia alteração na área construída.

Consequentemente, a ausência de manifestação de vontade do CLUBE XV para a promoção da regularização em nada aproveita ao Autor, pois o defeito estava jungido a nomenclatura da planta de propriedade (fls. 2849), mas a legitimidade do CONDOMÍNIO para buscar os órgãos públicos sequer restou questionada.

Encerrando de vez o debate, temos que a Prefeitura deferiu a alteração da anotação da nomenclatura da planta, por entender que não interferia na aprovação das alterações. Deste modo, não há como acolher o pedido do Autor no sentido de que a incorporação seja anulada a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

partir da averbação 12, apenas em razão da nomenclatura da planta ou da ausência de anuência do Autor com as plantas apresentadas."

Portanto, quer em razão da discussão do mesmo objeto em outro processo judicial, o que remotamente poderia se falar, por analogia, em litispendência, quer porque no processo judicial determinou-se que o registro imobiliário mantivesse fidedigno em suas informações[1], a análise do requerimento na via administrativa restou prejudicada, como bem decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Sendo assim, a sentença judicial, proferida nas vias ordinárias e em regular contraditório e ampla defesa em processo de natureza jurisdicional contenciosa, rejeitou o pedido de cancelamento e cancelamento da averbação 12 da matrícula 68.624.

Também não se comprovou nos autos qualquer irregularidade por parte do Sr. Oficial no tocante ao cumprimento dos requisitos formais para aprovação da Ata citada. Some-se a isso o fato de que, para fins de apuração de infração disciplinar neste expediente, o Oficial do 2º Registro de Imóveis de Santos apontou estar a frente da Serventia a contar de 11.02.2020, de modo que ao tempo da averbação questionada não era responsável pela Titularidade da Unidade. Assim, sob o ponto de vista disciplinar, não haveria mesmo razão para afastamento das conclusões do MM. Juiz Corregedor Permanente quanto à decisão de arquivamento do feito.

Deste modo, os elementos colhidos nos autos são

[1] Na sentença judicial determinou-se, ainda, expedição de ofício ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos para que procedesse à averbação para fazer constar que o CLUBE XV não subscreveu as plantas empregadas no projeto modificativo ali apresentado, determinando-se o cancelamento tão somente da averbação 21 da Matrícula 68.624

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

insuficientes para a comprovação do erro de direito capaz de autorizar o cancelamento à averbação pretendida, o que, somado ao questionamento na via judicial, justifica a plena manutenção do *decisum* de 1º grau.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 1019397.

CONCLUSÃO

Em 14 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1025508-25.2022.8.26.0562

Vistos.

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

Publique-se.

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 1025508-25.2022.8.26.0562 e o código 101AD88.