**(173/2025-E)**

**EMENTA**: DIREITO REGISTRAL. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. IRRESIGNAÇÃO PARCIAL CONTRA AS EXIGÊNCIAS FEITAS PELO OFICIAL. ANÁLISE EM TESE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA INDIVIDUAL PARA AVERBAÇÃO DE ARTIGOS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE ESTABELECEM RESTRIÇÕES AO USO DO IMÓVEL (ESTACIONAMENTO). PUBLICIDADE REGISTRÁRIA JÁ ESTABELECIDA. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU DE HIPÓTESE DE AVERBAÇÃO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que negou averbação de artigos da convenção condominial que estabelecem restrições obrigacionais sobre unidade autônoma denominada estacionamento.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se as restrições de uso do estacionamento, conforme convenção condominial devem ou podem ser também averbadas em matrícula de unidade autônoma.

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

III. **Razões de decidir**

3. A ausência de impugnação de todas as exigências apresentadas pelo Oficial impede o conhecimento do recurso. Pedido de providências prejudicado. Análise para orientação de futura prenotação. 4. A convenção de condomínio deve ser registrada no Livro n.3 - Registro Auxiliar, o que confere publicidade registrária suficiente. Inviabilidade de averbação paralela em matrícula individual.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Parecer pelo não conhecimento do recurso.

*Tese de julgamento:* "1. Restrições de uso previstas em convenção condominial não necessitam ser averbadas paralelamente em matrícula individual (Livro n.2 – Registro Geral). 2. O registro da convenção de condomínio no Livro 3 – Registro Auxiliar já garante publicidade e oponibilidade a terceiros".

**Legislação e jurisprudência citadas:**

- Lei n.6.015/1973, arts. 178, III, 207 e 246; Lei n.10.406/2002, art. 1.333; Lei n.6.766/1979, art. 4º, §4º; NSCGJ, Cap.XX, itens 39.7, 219, 221.4 e 223.5.

- Conselho Superior da Magistratura, Apelação

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

Cível n.º 60.460.0/8, Rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição; Apelação Cível n.º 81.685-0/8, Rel. Des. Luís de Macedo.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Condomínio Nine Office Boutique** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí, que manteve a negativa ao pedido de retificação da matrícula n.163.085 daquela serventia (fls.149/150).

A parte recorrente relata que apresentou requerimento para que o Oficial procedesse, de ofício, à retificação da matrícula n.163.085, a fim de fazer constar as restrições de uso do estacionamento dispostas na convenção do condomínio; que o Oficial concluiu não existir erro a ser corrigido e que a averbação pretendida não seria possível nem necessária, uma vez que a convenção de condomínio já está registrada no Livro n.3, sob n.18.882; que a sentença manteve a recusa ao pedido.

Sustenta que a Lei de Registros Públicos impõe averbação na matrícula não apenas dos ônus reais, mas de quaisquer obrigações ou encargos; que os itens 219, II, 223.5 e 221.4, Cap.XX, das NSCGJ, são claros a impor a averbação das restrições; que os ônus existentes deveriam

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

ter sido transportados para a matrícula do estacionamento por ocasião do registro do memorial e da convenção condominial na matrícula mãe do empreendimento; que não cabe ao Registrador fazer interpretação restritiva das normas, vez que direito de terceiro que tenha interesse em adquirir o imóvel pode ser afetado; que o imóvel está em vias de ser objeto de expropriação judicial (execução de autos n.0051226-40.2020.8.26.0100); que não é obrigação do leiloeiro dar ciência dos ônus que não se encontram na matrícula do imóvel; que a convenção condominial prevê limitações à exploração comercial do estacionamento, restringindo sua livre utilização; que os impedimentos convencionados afetam a avaliação do imóvel; que a nova redação do artigo 246, *caput*, da Lei de Registros Públicos, possibilita a averbação de ocorrências que repercutam nos direitos relativos ao imóvel (fls.159/165).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls.179/180)

**É o relatório.**

De início, é importante observar que, como o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

Vale ressaltar, ainda, que, no âmbito administrativo, não incidem custas, despesas ou honorários advocatícios.

A despeito do teor do artigo 207 da LRP, não há previsão específica nas Leis Estaduais n.11.331/02 e n.11.608/03, as quais disciplinam a incidência dos emolumentos sobre os serviços notariais e de registro e da taxa judiciária sobre os serviços públicos de natureza forense.

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

No mérito, verifica-se que dois foram os óbices apresentados pelo Oficial: descabimento de retificação da matrícula individual ou de averbação do quanto solicitado e existência de vício formal nos documentos eletrônicos apresentados.

Entretanto, em suas manifestações, a parte recorrente se insurgiu apenas contra um deles (descabimento de retificação ou de averbação), o que implica concordância tácita com a segunda exigência e, consequentemente, prejudica o pedido de providências, impedindo o conhecimento do recurso, como ocorre na suscitação de dúvida:

> "*A dúvida registrária não se presta para o exame parcial das exigências formuladas e não comporta o atendimento de exigência depois de sua suscitação, pois a qualificação do título é feita, integralmente, no momento em que é apresentado para registro. Admitir o atendimento de exigência no curso do procedimento da dúvida teria como efeito a indevida prorrogação do prazo de validade da prenotação e, em consequência, impossibilitaria o registro de eventuais outros títulos representativos de direitos reais contraditórios que forem apresentados no mesmo período. Em razão disso, a aquiescência do apelante com uma das exigências formuladas prejudica a apreciação das demais matérias que se tornaram controvertidas. Neste sentido decidiu este Colendo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível n.º 60.460.0/8, da Comarca de Santos, em que foi relator o Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição, e na Apelação Cível n.º 81.685-0/8, da Comarca de Batatais, em que foi relator o Desembargador*

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

*Luís de Macedo*" (Apelação Cível n.º 220.6/6-00).

De fato, nos moldes do subitem 39.7, Cap.XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, as normas que regem o procedimento da dúvida registral também se aplicam ao procedimento administrativo comum (Pedido de Providência):

> *"39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive".*

Embora a recorrente tenha afirmado que reapresentou os arquivos eletrônicos em *pen drive* no momento em que requereu a "suscitação da dúvida" (fl.130), o Oficial reafirmou a exigência em suas razões iniciais (fls.13/14) e nenhum argumento sobre esse ponto foi apresentado na oportunidade que a parte teve para se manifestar (fls.129/133).

Em outros termos, houve reconhecimento da necessidade de retificação dos documentos eletrônicos, mas a exigência não foi adequadamente atendida.

Apesar de tudo isso, o óbice impugnado pode ser examinado a fim de orientar futura prenotação.

Trata-se de requerimento para retificação de ofício da matrícula n.163.085 (fls.20/22), cujo objeto é o estacionamento localizado nos 1º, 2º e 3º sobressolos do empreendimento imobiliário “Nine Office

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

Boutique", destacado como unidade autônoma do condomínio edilício também integrado por salas comerciais (prenotação n.521.306).

A parte sustenta omissão do Registrador ao deixar de constar na matrícula as restrições de uso no imóvel, conforme disposições dos artigos 11 a 15 da convenção condominial.

Os referidos artigos tratam, em suma, de diretrizes para a exploração comercial e a operacionalização do estacionamento, ressalvando o direito dos demais condôminos de utilizarem uma vaga, não demarcada, por sala comercial (fls.53/56).

Após qualificação, o título foi devolvido pelas seguintes razões:

> *"1. Foi apresentado Requerimento firmado nesta Cidade, aos 25 de outubro de 2024, pelo CONDOMÍNIO NINE OFFICE, solicitando que seja feita a Retificação de Ofício nos termos do Artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal nº 6.015/1973, na Matrícula nº 163.085, desta Serventia (a qual é constituída por UM ESTACIONAMENTO localizado no 1º, 2º e 3º sobressolo do condomínio edilício denominado "NINE OFFICE BOUTIQUE"), para que passe a constar na referida Matrícula, as restrições de uso constantes dos Artigos 11, 12, 13, 14 e 15 da Convenção de Condomínio arquivada, com fundamento ao Itens 219, inciso II, 223.5 e 221.4, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ-SP.*
>
> *Dito isto, inicialmente, vale trazer o que disciplinam os*

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

*referidos dispositivos legais:*

*Item 219, inciso II: Para o registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes, também será observado o seguinte: II – a restrições impostas pelo incorporador, e as limitações administrativas e direitos reais limitados de que tratam o §4º do Artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/1979, serão mencionadas no registro da incorporação, sem prejuízo de averbação remissiva e de registro específico, se necessário, na matrícula de cada unidade autônoma atingida (grifo nosso).*

*Artigo 4º, §4º da Lei Federal nº 6.766/1979: No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e dar proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros (grifo nosso).*

*Item 221.4: Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares (grifo nosso).*

*Item 223.5: Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares (grifo nosso).*

*Vejamos que, a unidade imobiliária objetivada faz parte integrante de um condomínio edilício, e não de um*

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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.

*condomínio de lotes, e portanto, não se sujeita as observações do Item Item 219, inciso II, do Capítulo XX das NSCGJ-SP.*

*Além disso, vejamos ainda que, as disposições constantes dos Artigos 11, 12, 13, 14 e 15 da Convenção de Condomínio arquivada, contém apenas diretrizes e normas de uso, assim como os direitos e deveres da unidade imobiliária denominada "UM ESTACIONAMENTO" localizado no 1º, 2º e 3º sobressolo do condomínio edilício denominado "NINE OFFICE BOUTIQUE", objeto da Matrícula nº 163.085, desta Serventia, e não se confundem, com o conceito de ônus real, e portanto, não se sujeita a aplicação de que trata os Itens 221.4 e 223.5 do Capítulo XX das NSCGJ-SP.*

*Não se trata, aqui, de restrições urbanísticas impostas pelo parcelador, nem de ônus reais, de modo que a sua publicização na matrícula não é possível. Muito menos se trata de haver erro evidente.*

*Não obstante, insta consignar que, as diretrizes, normas, direitos e deveres constantes da convenção de condomínio registrada e arquivada, é já, por conta da publicidade, oponível contra terceiros, conforme estabelece o Artigo 1.333 da Lei Federal nº 10.406/2002.*

*Diante de todo o exposto, ficamos impossibilitados de realizar a prática do ato pretendido, por ausência de previsão legal, em observância ao Princípio da Legalidade*

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

*previsto no Artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 e aos dispositivos legais acima citados, observando-se ainda que, não houve erro ou omissão na Abertura da referida Matrícula, e por essa razão, ficamos impossibilitados de realizar a retificação ora intentada, a título de "ex-offício", nos termos do Artigo 213, inciso I, alínea 'a' da Lei Federal nº 6.015/1973.*

*2. Continuando a análise, verifica-se que toda a documentação foi apresentada de maneira eletrônica, com documentos assinados digitalmente pelas partes interessadas, contudo, os arquivos digitais destes documentos não foram apresentados, impossibilitando-nos, portanto, de realizar a verificação da origem, integridade e elementos de segurança dos documentos e dos certificados digitais das assinaturas apostas.*

*Ademais, nos termos do Artigo 208, § 1º, inciso I do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, considera-se um título nativamente digital o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado, por todos os signatários (inclusive testemunhas), com assinatura eletrônica qualificada ou com assinatura eletrônica avançada admitida perante os serviços notariais e registrais.*

*Diante do exposto, será necessário apresentar os arquivos eletrônicos referentes aos documentos objetivados (requerimento e procuração), em formato de arquivo PDF/A, contendo a assinatura digital avançada, qualificada*

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

*ou revestida dos requisitos de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), apostas pelos respectivos subscritores, as quais devem ser passíveis de validação através de site e programa específico, conforme disposto no Item 365 e seguintes, do Capítulo XX das NSCGJ-SP, e em conformidade com os Artigos 208, §1º, inciso I do Provimento nº 149/2023 do CNJ, OU apresentar nesta Serventia, a via original dos documentos supracitados, assinados de maneira física pelos respectivos subscritores, e com firma reconhecida das assinaturas apostas, nos termos do Artigo 221, inciso II da Lei Federal nº 6.015/1973(...)".*

A parte recorrente justificou seu pedido em razão de iminente expropriação judicial do bem, que seria levado a leilão na execução de autos n.0051226-40.2020.8.26.0100. Em sua compreensão, as restrições de utilização podem afetar a avaliação do imóvel, bem como os direitos do eventual arrematante, de modo que sua publicização na matrícula da unidade autônoma é importante, na forma autorizada pelos subitens 221.4 e 223.5 do Cap.XX das NSCGJ:

"*221.4 Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação transportados para cada uma das fichas complementares. (...)*

*223.5 Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares*".

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

Os referidos itens, porém, são aplicáveis apenas nos casos em que haja ônus reais registrados na matrícula de incorporação imobiliária, como a hipoteca ou a servidão, os quais devem ser transportados para as matrículas das unidades autônomas.

A parte recorrente também defendeu a incidência do item 219, inciso II, Cap.XX, das NSCGJ, que, por sua vez, faz remissão ao artigo 4º, §4º, da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo).

Tais dispositivos tratam de regras relativas aos condomínios de lotes, como bem esclarecido na nota de devolução, de modo que não possuem aplicação no caso em análise, o qual tem por objeto averbação, em matrícula individual, de convenção de **condomínio edilício**, situação jurídica distinta, com regras próprias.

Resta evidente, portanto, que o pedido de retificação não pode ser acolhido na medida em que não se localiza omissão, imprecisão ou falha na elaboração da matrícula individual em análise (artigos 212 e seguintes da Lei de Registros Públicos).

A questão que surge, então, é saber se as restrições dispostas na convenção de condomínio podem ser averbadas na matrícula com base no artigo 246 da Lei de Registros Públicos, que é muito mais abrangente.

De acordo com a definição clássica, a averbação deveria ser ato acessório a ser lançado para traduzir alteração de situação jurídica ou de informação pré-existente no registro.

A Lei n. 14.382/2022 conferiu ao dispositivo citado nova redação, tornando extremamente flexíveis as hipóteses de averbação

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

(destaques nossos):

> *"Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei,* ***serão averbadas na matrícula*** *as sub-rogações e* ***outras ocorrências que, por qualquer modo****, alterem o registro ou* ***repercutam nos direitos relativos ao imóvel****".*

Mesmo que a convenção de condomínio não estabeleça direitos reais vinculando o imóvel (o bem objeto do direito), mas direitos obrigacionais, os quais criam vínculos entre os condôminos e até mesmo entre eles e terceiros (intersubjetivos), não se pode negar que as restrições dispostas nos artigos indicados pela parte recorrente repercutem nos direitos relativos ao estacionamento, restringindo o exercício da propriedade.

Assim, à princípio, poderiam ser objeto de averbação.

No entanto, é preciso compreender com clareza qual a função da convenção de condomínio para que se possa decidir qual o modelo de inscrição mais adequado para cada caso.

Ao analisar as restrições condominiais, Marcus Borges observa que:

> *"É certo que as convenções de condomínio, especialmente aquelas elaboradas nos últimos 20 (vinte) anos, com o advento de empreendimentos imobiliários de maior porte, condomínios-clube, multiuso, condo-hotéis, com grande complexidade nas relações estabelecidas, inclusive quanto à autonomia financeira e administrativa de diferentes*

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

*setores, têm contemplado inúmeras cláusulas e condições voltadas ao melhor controle e governança, conduzindo a regramentos longos e prolixos, primando por minúcias e cuidados. (...)*

*É de toda maneira interessante observar que as restrições implicam redução do exercício de algum dos atributos do direito de propriedade em relação à sua plenitude, a qual, na realidade, mesmo na mais longínqua propriedade rural, não deixaria de observar certas restrições, o que se observa no artigo 1.228, e parágrafos, do CC"*[1].

A principal função da convenção de condomínio e do Regimento Interno é regular, em maior ou menor amplitude, o funcionamento do ente coletivo e a convivência entre os condôminos, o que só pode ser feito pelo cerceamento de certas liberdades.

Se o raciocínio fosse exercitado ao extremo, todo o regramento em questão deveria ser objeto de averbação, pois inevitavelmente repercutiria nos direitos relativos a cada unidade autônoma.

Não há como negar, por outro lado, que tal medida provocaria tumulto entre as inscrições e dificultaria a compreensão do fólio real.

Foi justamente para otimizar a organização do sistema que o legislador optou pelo registro das convenções de condomínio no Livro n.3 – Registro Auxiliar (artigo 178, III, da LRP).

Enquanto o registro da instituição e da especificação do

[1] **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro** (Capítulo 11, Condomínio Edilício). São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2023. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-imobiliario-brasileiro-ed-2023/1804174510, com acesso em 09 de maio de 2025.

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

condomínio tem natureza constitutiva, servindo para dar existência jurídica às unidades autônomas que integram o ente coletivo, o registro da convenção de condomínio tem natureza declaratória, servindo para dar publicidade e conferir natureza *propter rem* às obrigações constantes do regulamento.

A publicidade registrária decorrente do registro da convenção assegura a continuidade das relações jurídicas condominiais, impondo aos futuros adquirentes das unidades autônomas as obrigações que, antes do registro, apenas vinculavam os proprietários que participaram da formação do regulamento.

Tendo em vista que a publicidade registrária é a mesma, **potencial** tanto para o Registro Geral (Livro n.2) quanto para o Registro Auxiliar (Livro n.3), o destaque de restrições específicas por meio de averbações próprias em matrícula individual não pode ser admitido.

Nas palavras de Afrânio de Carvalho, *"a regra dominante é a de que não é inscritível nenhum direito que mediante a inscrição não se torne mais eficaz do que sem ela"*[2].

Dizendo de outro modo, resta evidente que a averbação das restrições condominiais em matrícula individual, paralelamente à sua inserção por meio do registro da convenção no Livro Auxiliar, além de não aumentar a eficácia do direito ou sua publicidade, que continuará sendo potencial, dificultará o controle e a atualização dos atos nos casos em que Assembleia Geral resolva pela alteração de tais regras.

Não há, portanto, como se falar em omissão pendente de retificação ou em hipótese de averbação.

[2] **Registro de Imóveis.** Rio de Janeiro: Companhia Editora Forense, 2ª edição, 1977, p.263.

*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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo, o qual **não pode ser conhecido** já que prejudicado o pedido de providências.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E4CBF.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 14 de maio de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1027042-16.2024.8.26.0309**

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **não o conheço**, já que prejudicado o pedido de providências.

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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 12E027A.*