CONCLUSÃO

Em 24 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **Leticia Fraga Benitez**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(289/2021-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AFASTAMENTO DAS PRELIMINARES – AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA E JULGAMENTO *CITRA PETITA* - INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO NA MATRÍCULA MÃE E NAS AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA DO REGISTRO AUXILIAR – REGULARIDADE DA ATUAÇÃO DO OFICIAL REGISTRADOR. PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **EUZA MARIA BARBOSA DA SILVA DE FARIA** em face da r. sentença de fl. 1008/1013, complementada pela decisão de fl. 1060/1061, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, por não declarar a nulidade das averbações n.º 01 e 02 na matrícula nº 7.299 do Registro Auxiliar e não apurar falha funcional do Senhor Delegatário.

A recorrente aduz, preliminarmente, que houve cerceamento de defesa e violação ao contraditório por não ter sido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

oportunizado prazo para manifestação acerca do pedido de intervenção formulado nos autos pelo "Complexo Hospitalar Alvorada". Além disso, sustenta que a r. sentença recorrida, por não ter enfrentado todos os pedidos formulados, é *citra petita*. No mérito, alega que houve afronta à coisa julgada material, uma vez que nos autos do Agravo de Instrumento n.º 2019022-54.2016.8.26.0000 reconheceu-se a legitimidade do Condomínio Edifício Medical Center Paulista para propor e contestar ações que tenham como parte adversa a recorrente na condição de adquirente de unidade condominial no empreendimento imobiliário. No mais, sustenta o desacerto da sentença recorrida pugnando pelo provimento do recurso.

Complexo Hospitalar Alvorada ofertou contrarrazões a fl. 1106/1124.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 1160/1165).

Opino.

De proêmio, apenas para contextualizar, relevante consignar que foi ajuizado pela recorrente o pedido de providências nº 1065025-46.2014.8.26.0100, que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, cuja decisão foi objeto de recurso endereçado à Corregedoria Geral da Justiça, rechaçado pela r. decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Hamilton Elliot Akel, que aprovou o parecer de lavra do, à época, Juiz Assessor da Corregedoria, Gustavo Henrique Bretas Marzagão, negando provimento ao recurso administrativo em face da inexistência de nulidade de pleno direito no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

R.05 da matrícula n.º 129.883 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Contra esta decisão do então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça foi, pela ora recorrente e seu marido, impetrado mandado de segurança, cuja liminar foi indeferida pelo Excelentíssimo Desembargador Silveira Paulilo e, no mérito, a ordem foi denegada, consoante se observa do r. Voto n.º 26.793 de lavra do Excelentíssimo Desembargador João Carlos Saletti (fl. 503/521).

Observa-se, também, que a recorrente formulou reclamação disciplinar em face do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital perante o C. Conselho Nacional de Justiça, arquivada, liminarmente, pelo à época Corregedor Nacional de Justiça, Excelentíssimo Ministro João Otávio de Noronha (fl. 754/770).

Ademais, é dos autos que a recorrente, além de outras demandas envolvendo as matrículas n.º 129.883 (L. 02) e n.º 7.299 (L. 03 - Registro Auxiliar) do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, ajuizou ação declaratória de nulidade de convenção de condomínio do Edifício Complexo Hospitalar Alvorada (autos do Processo n.º 1102705-31.2015.8.26.0100), que tramitou perante a 32ª Vara Cível do Foro Central, julgada procedente. Em face da r. sentença foi interposta apelação pelo "Complexo Hospitalar Alvorada", dando-se provimento para julgar improcedente a ação, condenando a recorrente nas penas de litigância de má-fé (fl. 879/896). O Recurso Especial interposto pela recorrente foi inadmitido, restando admitido o Recurso Especial interposto pelo "Complexo Hospitalar Alvorada" (fl. 974/980).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

Feito este intróito, em sua exordial narrou a recorrente ser proprietária da unidade condominial de nº 1510 e compromissária compradora da unidade condominial de nº 1511 do Condomínio Edifício "COMPLEXO HOSPITALAR ALVORADA", objeto da incorporação, registrada no R.1, posteriormente retificada por meio da Av.5 da Matrícula nº 129.883 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo para ficar constando que:

> *"Av.5, em 19 de julho de 1.999.*
>
> *Do requerimento de 18 de maio de 1.999 e do projeto modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 4100689901-04, (processo nº 1998-0147398), expedido em 04 de novembro de 1.998, pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo Registro Civil do 30º Subdistrito-Ibirapuera, desta Capital, MEDIAL ALVORADA S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CGC/MF nº 74.389.628/0001-67, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Geraldo Campos Moreira nº 240, 11º andar, na qualidade de proprietária e* ***incorporadora do "COMPLEXO HOSPITALAR ALVORADA",*** *retificou o memorial de incorporação registrado sob nº 1, para ficar constando as seguintes alterações: de conformidade com o projeto arquitetônico acima mencionado, o Edifício "COMPLEXO HOSPITALAR ALVORADA", com endereço principal à Avenida Ibirapuera nº*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

1942, será constituído de um bloco, ***composto de duas partes interligadas, porém distintas****:* ***uma denominada "Hospital Alvorada",*** *de 10 (dez) pavimentos superiores, para uso exclusivamente hospitalar, com acesso complementar pelas Portarias "A" e "B", voltadas para a Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos e outra parte,* ***denominada "Medical Center Paulista",*** *de 17 (dezessete) pavimentos, composto de lojas e consultórios médicos, com acesso pelas Portarias "C", voltada para a Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos (...)".*

Informou, ainda, que nos autos do Processo n.º 1102705-31.2015.8.26.0100, que tramitou perante a 32ª Vara Cível do Foro Central, ação declaratória de nulidade de convenção de Condomínio do Edifício "Complexo Hospitalar Alvorada", ajuizada pela recorrente, o Senhor Oficial Registrador informou que do registro da instituição de condomínio do Edifício Complexo Hospitalar Alvorada sob o R.13 da matrícula nº 129.883 constou que no local existe um único condomínio, denominado "Complexo Hospitalar Alvorada", ao passo que na matrícula nº 7.299, Livro 03, Registro Auxiliar da Convenção de Condomínio do "Complexo Hospitalar Alvorada" constou diversamente.

Assim, sustentou a nulidade de pleno direito das averbações de n.º 1 e 2 da matrícula nº 7.299, do Livro nº 03, Registro Auxiliar do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, por afrontarem o art. 176, § 1º, II, 3-b e 4, da Lei n.º 6.105/73 e não refletirem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

o título que embasam, qual seja, a Convenção de Condomínio do "Complexo Hospitalar Alvorada" e o Registro n.º 13 da Matrícula n.º 129.883.

Afirmou, também, a recorrente que o Oficial reuniu-se com representantes do "Medical Center" e sugeriu a adoção de medida (alteração de CNPJ na Receita Federal) para mascarar suposto erro de registro da incorporação do condomínio.

Além disso, aduziu que, ao responder ao ofício expedido nos autos do Processo nº 1102705-31.2015.8.26.0100, que requisitou informações sobre o imóvel matriculado sob o nº 129.883, o 14º Oficial de Registro de Imóveis emitiu juízo de valor sobre fatos estranhos à sua atribuição tentando causar prejuízo, ao consignar que:

> *"O fato de ter sido obtido o CNPJ em nome do Edifício "Medical Center Paulista" é um erro de cadastro solicitado à Receita Federal do Brasil e por ela concedido; o nome constante do CNPJ deve ser retificado para o correto "COMPLEXO HOSPITALAR ALVORADA".*
>
> *Infelizmente, este é um erro relativamente comum, principalmente em condomínios mistos como o presente; muitas vezes vemos prédios integrantes de um mesmo condomínio, cada um com um CNPJ diferente, contas bancárias separadas, administrações separadas (os chamados "subcondomínios" que não são aceitos por nós do*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

14º Registro de Imóveis), o que contraria a Lei 4.591/64 e que gera vários problemas.

Aqui isso não ocorre, apenas trata-se de erro da denominação social, totalmente retificável na Secretaria da Receita Federal."

Finalmente, pediu a nulidade das averbações n.º 1 e 2 da Matrícula nº 7.299 do Livro Registro Auxiliar; a retificação da Matrícula nº 7.299 para fazer constar os termos "EDIFÍCIO" e "PARTE" na denominação, passando a constar: DENOMINAÇÃO: - EDIFÍCIO "COMPLEXO HOSPITALAR ALVORADA", composto por uma parte denominada "Hospital Alvorada" e por outra parte denominada "Medical Center Paulista"; bem como a apuração da conduta do Oficial por ter prestado informações que não lhe cabiam nos autos da ação declaratória de nulidade de convenção de Condomínio do Edifício "Complexo Hospitalar Alvorada".

Instado, o Oficial Registrador negou a prática de qualquer irregularidade, o que restou acatado pela r. sentença recorrida (fl. 1008/1013).

O presente recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Não merecem guarida as preliminares arguidas.

Cuidou a MM.ª Juíza Corregedora Permanente, por meio da fundamentada r. decisão de fl. 808/809, de autorizar o ingresso nos autos do "Complexo Hospitalar Alvorada" reconhecendo existir

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

interesse do Condomínio na participação no feito, uma vez que eventual acolhimento do pleito inicial, com a consequente declaração de nulidade de pleno direito de registros e averbações, poderia comprometer sua própria existência.

A despeito de não se admitir, no âmbito administrativo, as modalidades de intervenção de terceiro (CSM, Apelação Cível nº 510-0, da Comarca de Ribeirão Preto, rel. Desembargador Bruno Affonso de André; Apelação Cível 000.964.6/0-00, da Comarca de São Paulo, rel. Des. Ruy Pereira Camilo, Apelação nº 1001246-78.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, rel. Desembargador Pinheiro Franco), certo é que, nos termos do artigo 214, §1º, da Lei n.º 6.015/73, eventual declaração de nulidade de pleno direito só poderá ser decretada após serem ouvidos os atingidos.

In casu, busca a recorrente a nulidade das averbações n.º 1 e 2 da Matrícula nº 7.299 do Livro Registro Auxiliar; podendo atingir diretamente o "Complexo Hospitalar Alvorada", daí, de fato, a pertinência de sua admissão nos autos.

Ademais, não há se falar em cerceamento de defesa e ofensa ao contraditório uma vez que a recorrente teve diversas oportunidades de se pronunciar sobre as manifestações do "Complexo Hospitalar Alvorada", tanto que assim o fez.

Ultrapassada esta questão, observa-se que em suas petições intermediárias a recorrente inclui alegações e requerimentos que extrapolam o pedido inaugural, além de já terem sido apreciados anteriormente administrativa e judicialmente, e, portanto, atingidos pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

coisa julgada.

No mérito, melhor sorte não socorre à recorrente.

Sobre os limites da nulidade de pleno direito reconhecível na via administrativa, nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/73, adverte Narciso Orlandi Neto:

> *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro.*
>
> *O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito.*
>
> *Em outras palavras, o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é exceção.*
>
> *E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito?*
>
> *Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais."* (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

In casu, a despeito dos argumentos lançados pela recorrente, não há se falar em nulidade de pleno direito nas averbações de n.º 1 e 2 na matrícula nº 7.299, do Livro nº 03, Registro Auxiliar do 14º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Com efeito, o parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/64 dispôs sobre a incorporação imobiliária que passou a ser definida como:

> *"...a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas".*

A incorporação imobiliária, portanto, ocorre mediante venda de frações ideais do terreno a que são vinculadas futuras unidades autônomas situadas em edifício a construir ou em construção, incidindo as normas que a regem.

Como se sabe, a instituição do condomínio é fase superveniente à construção e se destina à individualização das unidades autônomas a que são vinculadas as frações ideais relativamente ao terreno e às partes comuns do edifício e à indicação do fim a que se destinam, constituindo, assim, autêntico procedimento divisório entre os comunheiros, como nos ensinam Nisske Gondo e Nascimento Franco:

> "*Como se vê, a especificação do condomínio, com a atribuição aos condôminos, de partes ideais do terreno, áreas e coisas de uso comum, é um autêntico procedimento divisório entre os comunheiros*" (João Nascimento Franco; Nisske Gondo, *Condomínio em edifícios*, 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 27).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

E, como bem consignado no r. Parecer 204/2019-E de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, José Marcelo Tossi e Silva, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *"O registro da instituição e especificação do condomínio, portanto, é essencial para que deixe de existir o regime de comunhão em frações ideais sobre o terreno e passe a existir o instituto do condomínio edilício que importa em coexistência de propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas (apartamentos, lojas, garagens etc.) e copropriedade sobre o todo do terreno e sobre as partes do edifício de uso comum dos condôminos."*

Consoante dispõe o art. 7º da Lei nº 4.591/64:

> "*Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade*".

Francisco Eduardo Loureiro ao comentar o art 1.332, do Código Civil:

> *"Os modos acima enunciados são os titulos*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

necessários para a criação do condomínio edilício. Não basta, porém, a emissão de vontade por negócio jurídico. O registro imobiliário é constitutivo do condomínio edilício, porque não se admite que a modalidade especial de propriedade, direito real que é, nasça por mero consenso. Antes do registro, o negócio da instituição gera apenas efeitos inter partes, em especial a localização da posse sobre partes certas da construção e a obrigação de contribuir para o custeio das partes de uso comum, a que doutrina e jurisprudência denominam condomínio de fato.

De outro lado, somente pode ser levada a registro a instituição de condomínio de edificação já concluída, atestada por "habite-se" emitido pela autoridade administrativa competente. O registro da incorporação de unidades a construir ou em construção não equivale e nem supre a instituição" [1]

Averbada, pois, a construção, passa-se à fase de registro da instituição do condomínio edilício e, na sequência, de registro da sua convenção, observando-se a sequência lógica dos atos a serem praticados.

E, o registro de instituição parcial de condomínio vem sendo amplamente admitido pela jurisprudência do C. Conselho Superior

[1] Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Cesar Peluso, 11ª Edição, 2017, Ed. Manole, pg. 1272.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

da Magistratura [2].

Fixadas, assim, estas premissas, do cotejo entre a matrícula n.º 7.299 do Livro nº 3 – Registro Auxiliar (fl. 56/57) e a convenção de condomínio do Complexo Hospitalar Alvorada (fl. 126/147), percebe-se que a transposição dos dados pelo Oficial de Registro de Imóveis obedeceu, fielmente, ao título que lhe foi apresentado.

Com efeito, na matrícula-mãe nº 129.883 do Livro nº 2 foi registrada a incorporação imobiliária, ali já denominada, **desde 1997**, de "Complexo Hospitalar Alvorada" (fl. 14/49).

Restou averbado por meio da Av. 05 na matrícula n.º 129.883, **de 19 de julho de 1999**, a retificação do memorial de incorporação registrado sob o n.º 01 para ficar constando que:

> *"de conformidade com o projeto arquitetônico acima mencionado, o Edifício "Complexo Hospitalar Alvorada", com endereço principal à Avenida Ibirapuera n.º 1942,* ***será constituído de um bloco, composto de duas partes interligadas, porém distintas: uma denominada "Hospital Alvorada", de dez pavimentos (...) e outra parte, denominada "Medical Center Paulista", de 17 pavimentos (...)."***

Do registro n.º 13 da matrícula n.º 129.883 de **31 de março de 2000** constou que:

> ***"do instrumento particular de instituição,***

[2] CSMSP - Apelação Cível: 10.292-0/0

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

especificação e atribuição de condomínio de 20 de março de 2000, consta que o "Medical Center Paulista", integrante do "Complexo Hospitalar Alvorada", situado à Avenida Ibirapuera n.º 1.942, foi pelas proprietárias e instituidoras, MEDIAL SAÚDE S.A.; e MEDIAL SAÚDE RIO DE JANEIRO LTDA., já qualificadas, submetido ao regime de condomínio, nos termos das Lei 4.591/64 (...)"

Da Av. 324 de **08 de janeiro de 2004** constou que:

"conforme se verifica instrumento particular de especificação e atribuição de condomínio de 18 de novembro de 2003, o "Hospital Alvorada" integrante do "Complexo Hospitalar Alvorada", situado na Avenida Ibirapuera n.º 1942, objeto da incorporação registrada sob n.º 1 e retificada na Av. 5 foi submetido ao regime de condomínio preconizado pela Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (...)."

Em 31 março de 2000 foi registrada a convenção de condomínio na M. 7.299/L.3 (fl. 56/57), aplicada a todo o condomínio **"Complexo Hospitalar Alvorada"**, cuja descrição engloba as duas partes interligadas, porém distintas; quais sejam, o "Hospital Alvorada" e o "Medical Center Paulista".

O que se extrai, portanto, dos autos é que, não havendo concluído as obras objetos da incorporação na integralidade em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

único momento, houve a instituição parcial do condomínio referente, primeiramente, ao prédio já construído, "Medical Center Paulista", sendo que em relação a este a convenção de condomínio já estava vigente desde 31 de março de 2000 (fl. 385).

Após a conclusão das obras do prédio "Hospital Alvorada", em 2004, é que houve sua instituição em condomínio, passando também a integrar a Convenção (Av. 03), finalizando a incorporação com instituição em condomínio de todas as unidades autônomas previstas inicialmente.

Dúvidas não há, portanto, quanto a existência de único condomínio, **"Complexo Hospitalar Alvorada".**

Contudo, como num primeiro momento apenas o prédio "Medical Center Paulista" estava concluído e submetido à dita convenção, como bem esclarecido pelo Oficial Registrador, por erro externo ao registro imobiliário, o mesmo foi registrado perante a Receita Federal com a denominação “Medical Center”, a despeito de, nos registros imobiliários, ser claro que o condomínio era um só, e que “Medical Center” era apenas a denominação interna do prédio em que existiam unidades autônomas pertencentes ao condomínio “Complexo Hospitalar Alvorada”.

Irregularidade não houve, portanto, do ponto de vista registral.

Foi feita a incorporação de todo o empreendimento e a instituição parcial do condomínio a medida em que foram concluídas as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

obras de cada parte do empreendimento, como aliás, vem sendo amplamente admitido pela jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura, conforme acima já consignado.

Nesta ordem de ideias, eventual erro externo, consistente na obtenção do CNPJ em nome de "Medical Center Paulista", considerando-o como condomínio diverso, quando, em verdade, constitui unidade autônoma do condomínio denominado "Complexo Hospitalar Alvorada", não pode ser atribuído à Serventia Imobiliária, observando-se, ademais, que a alteração do nome de "Medical Center Paulista" para "Complexo Hospitalar Alvorada" no CNPJ já existente visou apenas adequar a realidade ao registro imobiliário.

Aliás, foi o que restou reconhecido no V. Acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento n.º 2283545-86.2019.8.26.0000:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE DA PARTE PARA INSTAURAÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DECISÃO AGRAVADA QUE MANTEVE O ENTENDIMENTO DE QUE NÃO SE VERIFICA QUALQUER IRREGULARIDADE NO POLO ATIVO, TRATANDO-SE DE MERA RETIFICAÇÃO DA AUTUAÇÃO, QUESTÃO ESTA JÁ EXPRESSAMENTE RECONHECIDA E DECIDIDA PELO STJ EM OUTRA AÇÃO ENVOLVENDO AS MESMAS*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

PARTES - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ CARACTERIZADA."

Destarte, não há se falar em nulidade das averbações n.º 1 e 2 da matrícula nº 7.299 do Livro nº 3; tampouco em retificação, como buscado pela recorrente, para fazer constar os termos *""EDIFÍCIO" e "PARTE" na denominação, passando a constar: DENOMINAÇÃO: - EDIFÍCIO "COMPLEXO HOSPITALAR ALVORADA", composto por uma parte denominada "Hospital Alvorada" e por outra parte denominada "Medical Center Paulista",* haja vista a desnecessidade da medida uma vez já constar da descrição do condomínio dita informação *("compõe-se de um bloco, com duas partes interligadas, porém distintas: uma denominada 'Hospital Alvorada'...").*

Atravessados estes pontos, tampouco se depreendem indícios de falha funcional do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital no caso telado.

Analisando o ofício de fl. 51/54, não se observa tenham as informações prestadas pelo Senhor Delegatário extrapolado suas funções, apresentando a situação jurídica existente e a informação de existência de outras ações sobre o tema, bem como os dados constantes dos registros, cabendo, ademais, ao MM. Juiz do feito analisá-los, uma vez ser o destinatário da prova.

Também não se vê exorbitância de suas atribuições na recomendação de alteração do cadastro do condomínio junto à Receita Federal.

Ao contrário, está na esfera de atribuições do Oficial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

de Registro de Imóveis o dever de orientação e esclarecimento às partes com eficiência (art. 30, II, da Lei n.º 8.935/94), buscando, no caso concreto, a adequação da realidade aos registros imobiliários.

Cuidou o Oficial de apontar ao condomínio o erro existente em seu cadastro fiscal, que destoava da matrícula, buscando contribuir para a regularidade jurídica, não se observando em referida conduta favorecimento ou fraude para que se escondesse erro, aliás, inexistente.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 26 de agosto de 2021.

Leticia Fraga Benitez
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA5F8.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1080296-90.2017.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 01 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 01 de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080296-90.2017.8.26.0100 e o código 9FA75F.