(182/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Registro de Ata de Assembleia Geral de Instalação de Condomínio. Pedido improcedente. Recurso improvido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a qualificação negativa ao registro da Ata de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, sob o fundamento de ausência de registro da instituição e especificação do condomínio e da Convenção Condominial na matrícula do empreendimento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a qualificação negativa do registro da Ata de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio é válida, considerando a alegação que a convenção do condomínio está registrada no ofício competente e que várias unidades já foram construídas e liberadas para moradia, estando o condomínio em pleno funcionamento.

III. Razões de Decidir

3. O Oficial Registrador tem autonomia para recusar títulos que não estejam em conformidade com a ordem jurídica, conforme artigo 28 da Lei nº 8.935/1994. 4. A ausência de registro da instituição do condomínio e da Convenção Condominial na matrícula do empreendimento justifica a qualificação negativa, conforme as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e a Lei nº 6.015/1973.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. O registro da instituição do condomínio e da Convenção Condominial é requisito essencial para o registro de atos subsequentes. 2. Qualificação negativa do título respaldada na legislação que rege a matéria. Dificuldades práticas do Condomínio que não podem ser solucionadas na via administrativa".

Legislação Citada:

Lei nº 8.935/1994, art. 28; Lei nº 6.015/1973, art. 167, inc. I, item 17; Código Civil, arts. 1.332, 1.333, 1.334; Lei

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

nº 4.591/1964, arts. 7º, 8º, 9º, 32; itens 222, 222.1, 222.2, 222.3, 223, 223.1, 223.2, do Capítulo XIX, das NSCGJ.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por [redacted] **LTDA.** em face da r. sentença de fls. 772/773, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara d´Oeste, que, em pedido de providências, manteve a qualificação negativa ao requerimento de registro da Ata de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Residencial [redacted] realizada no dia 02.10.2023 junto à matrícula do imóvel ou no registro de Títulos e Documentos, ao fundamento de que não houve o registro da Instituição e Especificação do Condomínio e da Convenção Condominial junto à matricula do empreendimento (nº [redacted] da Serventia).

O recurso visa a reforma da sentença, alegando que a qualificação negativa do título não pode prevalecer, pois diferentemente do que constou na nota devolutiva, a convenção do condomínio se encontra regularmente registrada no ofício competente. Esclarece que houve a votação de 266 condôminos, visto que das 500 unidades totais, 300 unidades residenciais já foram entregues, com diversos condôminos residentes e domiciliados no Condomínio Residencial, razão pela qual pleiteou-se o registro da Ata para regulamentar a situação mencionada e para que seja possível a abertura de CNPJ do Condomínio em questão perante a Receita Federal. Sustenta a recorrente que a exigência carece de embasamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

jurídico e lógico, visto que para a instituição do condomínio há a necessidade do registro da Ata de sua instituição para depois se adotar os procedimentos para sua abertura. Além do mais, a convenção do condomínio encontra-se regularmente registrada no oficio competente, com as devidas especificações.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 866/867).

É o Relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento.

Inicialmente, há de se consignar que o presente recurso desafia sentença proferida no bojo de pedido de providências, no qual se indeferiu o registro de Ata de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio junto ao Oficial de Títulos e Documentos

Segundo o Oficial, a Ata de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Residencial [redacted] foi apresentada e reapresentada para registro, emitindo-se a nota de devolução (nº 39.069, fl. 26), assim reproduzida:

> *"Trata-se de requerimento objetivando o registro/averbação de um(a) ATA, perante o qual fica este Serviço de Registro de Títulos e Documentos, impossibilitado, por ora, de praticar o ato pelo que segue:*
>
> *Fica prejudicado o registro da Ata da Assembleia Geral Ordinária de Instalação do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL* [redacted] *uma vez que até a presente data o*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

condomínio em questão ainda NÃO teve sua especificação, instituição e respectiva convenção regularmente registrados no ofício competente (Vide matrícula 74245/CRI-SBO)".

Acrescentou o Oficial que houve a reapresentação da mesma Ata de Assembleia Geral sem alteração, em 25/03/2024, ficando mantida a nota de devolução anterior (fl. 33).

Nesta Ata de Assembleia, dentre outras deliberações condominiais, constam: i) a instalação do Condomínio; ii) a abertura de CNPJ do Condomínio junto à Receita Federal; e iii) a indicação da Construtora Mingardi & Elias Ltda. para o cargo de síndica do Condomínio (fls. 22/25).

Pois bem.

De início, vale rememorar que o Oficial Registrador, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, conforme prevê o artigo 28 da Lei nº 8.935/1994, podendo recusar títulos que não estejam em conformidade com a ordem jurídica e os princípios que regem sua atividade, o que não se traduz como falha funcional.

Neste sentido, o item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

O Registro de Títulos e Documentos se destina a dar publicidade a atos e negócios jurídicos, garantindo sua eficácia perante terceiros, como também pode ser facultativo, em relação a qualquer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

documento, para sua conservação. Neste sentido, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (item 1, Cap. XIX):

> *"Item 1. O registro de títulos e documentos, no âmbito de suas atribuições, é o serviço de organização técnica e administrativa que tem por finalidade assegurar a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos e negócios jurídicos, constituindo ou declarando direitos e obrigações, para prova de sua existência e data, além da conservação perpétua de seu conteúdo"*.

Trata-se de sistema residual, competente para a prática de qualquer registro que não seja expressamente atribuído a outro ofício (artigo 127, parágrafo único, da Lei de Registros Públicos).

Como bem ressalta Fernando Candido da Silva:

> *"O parágrafo único do art. 127 da Lei de Registros Públicos traz a importante tarefa a ser desempenhada pelo Registro de Títulos e Documentos, de se constituir no órgão de registro destinado a todo e qualquer ato ou negócio jurídico que não encontre registro próprio demarcado em lei"* (Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica, 2ª edição, Curitiba: editora Appris, 2019, p. 35).

Tal função residual, porém, não torna os atos praticados pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos isentos das normas e dos princípios que regem o sistema registral, notadamente porque os serviços concernentes aos registros públicos são estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

submetendo-se todos ao regimento estabelecido pela Lei nº 6.015/1973.

No caso em exame, o requerimento formulado pela interessada foi rejeitado porque o condomínio inexiste juridicamente, haja vista que a Instituição e Especificação do Condomínio, bem como a Convenção Condominial, não estão registradas junto à matrícula do empreendimento (matrícula nº [redacted] – fls. 89/107).

De acordo com o histórico apresentado pelo Registrador, é certo que a proprietária [redacted] SPE Ltda. promoveu a Incorporação Imobiliária do empreendimento residencial, nos termos da Lei nº 4.591/1964 e artigos 1331 a 1.358 do Código Civil, contemplando 500 unidades distribuídas em 05 torres. Em 14/08/2020 foi averbada na matrícula (Av. 5) a revalidação da incorporação (art. 33 da Lei nº 4.591/1964), bem ainda averbada a construção de duas torres (Av. 12 e 13).

No entanto, acrescentou o Oficial que **a instituição do condomínio não está registrada na matrícula** (conforme item 219.1, Capítulo XX das NSCGJ), **tampouco** ocorreu o **registro da Convenção do Condomínio no Livro nº 03** (item 219.2, Cap. XX das NSCGJ).

Insistiu, por fim, que as alegações da recorrente não correspondem com a situação do condomínio perante o Registro Imobiliário, havendo apenas uma minuta de convenção, um texto prévio e sem força de registro regimental, sem o cumprimento da integralidade dos documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964 (de acordo com o Oficial, a minuta envolve apenas da letra *j* do artigo 32).

Deste modo, não corresponde à realidade a afirmação de que a convenção do condomínio se encontra regularmente registrada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

O documento que a recorrente se refere a uma "certidão de matrícula", em verdade se trata de certidão lavrada em inteiro teor e expedida sob a forma de documento eletrônico, que retrata a Minuta de Convenção do Condomínio, encontrando-se arquivada com os demais documentos elencados do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964 para registro da incorporação imobiliária na matrícula nº [redacted]

A sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente ainda acrescentou que à época do registro da incorporação do Condomínio, a Lei nº 4.591/1964 não previa a unicidade registral do memorial de incorporação e instituição de Condomínio (conforme a Lei nº 14.382/2022) e que não consta do registro minuta da convenção condominial em si, o que torna correta a recusa do Oficial em promover o registro da Ata da Assembleia.

A parte interessada não se conforma com a qualificação negativa, sustentando que já foram entregues 300 unidades, com condôminos residentes, situação que exige a regularização do condomínio, inclusive com a necessidade de abertura de CNPJ, imprescindível para a administração do condomínio, o que não foi autorizado pela Receita Federal, conforme Instrução Normativa 2.119/2022.

Tem razão o Registrador e a qualificação negativa deve ser mantida.

Apesar de se reconhecer as dificuldades enfrentadas pela recorrente, não há amparo legal na pretensão de reforma da sentença proferida em sede administrativa.

Sob o ponto de vista jurídico, o condomínio edilício nasce com o registro do memorial de incorporação, que antecede, como é óbvio, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

construção das unidades ou o seu "habite-se".

A respeito do tema, dispõe o Código Civil:

"Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular".

E também a **Lei nº 4.591/1964** traz os seguintes enunciados**:**

"Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele 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.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Capítulo II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações".

As Normas de Serviço do Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça disciplinam o tema no Capítulo XIX com as seguintes disposições:

"222. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.

222.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.

222.2. Quando do registro da instituição, também será exigida a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

222.3. Para a instituição e especificação de condomínio de lotes, será observado, se for o caso, o disposto no item 216, I e II.

223. As matrículas para as futuras unidades autônomas poderão ser abertas depois do registro da incorporação imobiliária, ou apenas depois da averbação da construção e do registro da instituição e especificação de condomínio.

223.1. Em vez da abertura de matrícula depois do registro da incorporação imobiliária, o oficial poderá abrir ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas.

223.2. Independentemente da ficha auxiliar de controle de disponibilidade, quando do ingresso de contratos relativos a direitos de aquisição de frações ideais e de correspondentes unidades autônomas em construção, serão abertas fichas complementares, necessariamente integrantes da matrícula em que registrada a incorporação".

O exame deste arcabouço normativo deixa claro que o condomínio edilício, **sob o ponto de vista jurídico**, nasce com o registro do memorial de incorporação (que antecede, como é óbvio, a construção das unidades ou o seu "habite-se").

O Código Civil estabelece que o nascimento do condomínio ocorre a partir do registro, no Cartório de Imóveis, do ato jurídico específico, qual seja, a instituição do condomínio edilício (art. 1.332 do CC). O registro imobiliário é, consequentemente, constitutivo do condomínio edilício.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

A convenção é o estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos e deve acompanhar o pedido de registro da instituição do condomínio edilício porque não se admite o regime especial sem regras internas disciplinando as relações entre os condôminos. Deve estar registrada no Livro 3.

A Lei nº 6.015/1973 prevê o registro *stricto sensu* da convenção de condomínio (item 17 do inc. I do art. 167), destinando-se ao livro 3 (registro auxiliar; cf. inc. III do art. 178) do ofício da situação territorial do imóvel (art. 169).

Na obra "Condomínio e Incorporações" de Caio Mário da Silva Pereira, com atualizações de Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namen Chalhub (Editora Forense, 14ª Edição, pag. 99), há a seguinte reflexão a respeito do tema:

> *"É bastante comum o entendimento segundo o qual o condomínio edilício é criado ou instituído por ocasião da averbação do habite-se do empreendimento. Há também os que afirmam, de maneira inteiramente equivocada, que só se institui o condomínio edilício quando se faz o registro da convenção, no cartório imobiliário.*
>
> *Tal entendimento fortalecido pelo fato de, concluída a incorporação e averbado o habite-se, realizar-se a chamada assembleia de instalação do condomínio, constituindo-se a sua primeira administração e aprovando-se a convenção.*
>
> *Sobre o tema, pouco compreendido e enfrentado pela doutrina, tratou o excelente advogado André Abelha em artigo de sua autoria, com título "Incorporação Imobiliária:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

em que momento, afinal, nasce o condomínio edilício"?

Sustenta ele, com toda a razão, que, registrado o memorial (ou para ser mais técnico, registrada a incorporação), surge, neste momento, o direito real de condomínio edilício, e com ele, nascem as unidades autônomas a serem construídas (mas não a serem criadas).

Se assim não fosse, nenhum efeito teria o art. 1332 do Código Civil, que reproduziu o que dispunha o art. 7º da Lei 4.591/1964.

Não estamos tratando, agora, do meio de criação do condomínio, e sim do momento em que ele nasce.

Assim sendo, podemos afirmar que o condomínio edilício, sob o ponto de vista jurídico, nasce com o registro do memorial de incorporação, que antecede, como é óbvio, a construção das unidades ou o seu "habite-se"."

Por outro lado, extrai-se da letra "*j*" do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 a previsão de que o registro da incorporação imobiliária deve vir acompanhado de *"minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações"*.

Ao contrário do que foi defendido pela recorrente, trata-se apenas de uma simples *minuta de futura convenção* –estes são os termos da lei–, ou seja, de um mero projeto de convenção condominial, de modo que suscetível de modificações posteriores, como deriva de previsão expressa do art. 9º da Lei nº 4.591/64:

"Art. 9º: Os proprietários, promitentes compradores,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações".

Bem se vê que, dada sua manifesta provisoriedade, a minuta de convenção apresentada pelo incorporador não é levada a inscrição no registro auxiliar (livro 3) do ofício imobiliário, permanecendo apenas nos autos do pleito de registro da incorporação. O que se exige constar do memorial é uma minuta da futura convenção do condomínio.

Na definição de Caio Mário da Silva Pereira na obra citada, "*se assim não fosse, chegaríamos ao absurdo de admitir que as convenções resultam da vontade da incorporação, e não dos condôminos, aos quais seria ela imposta. O objetivo de incluir a minuta como peça obrigatória do memorial é o de orientar o interessado na aquisição da unidade quanto às regras que deverão ser provavelmente adotadas. O que ocorre na prática é que, instalado o condomínio, aceitam os condôminos a minuta constante do memorial de incorporação, não lhe introduzindo qualquer modificação. Isto ocorrendo, converte-se a minuta na definitiva convenção do condomínio. Como se vê, nada impede que os condôminos elaborem a convenção, diferente da minuta constante do memorial, respeitado o quorum de 2/3 para sua aprovação e posterior registro no cartório imobiliário competente*" (pag. 117).

Sendo assim, no caso em exame, ausentes os registros da Instituição do Condomínio na matrícula e também da Convenção do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por 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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.

Condomínio no Livro nº 03, prevalece a qualificação negativa feita pelo Oficial.

Segundo admite a própria recorrente, o condomínio edilício ainda não se encontra totalmente concluído e construído. Nada impede a instituição parcial do condomínio, mediante prova e habite-se das torres já entregues.

O que não se admite é o registro ou a averbação de ata de instalação do condomínio antes de sua instituição, o que levaria a uma falsa impressão de regularidade jurídica, a comprometer a segurança das relações negociais.

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
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12D78AF.



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

CONCLUSÃO

Em 21 de maio de 2025, 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 1003957-08.2024.8.26.0533

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**.

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 1003957-08.2024.8.26.0533 e o código 12FBB6B.