

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1004550-68.2018.8.26.0526

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(487/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA QUE DEPENDE DA REGULAR INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO – REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NO LIVRO AUXILIAR 3 QUE NÃO CONVALIDA A INEXISTÊNCIA DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Condomínio Shopping Center Salto interpõe recurso contra a r. sentença de fl. 266/267, que julgou improcedente o pedido de providências, que buscava o desbloqueio da matrícula n.º 16.187 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto.

Em síntese, pretende o recorrente o desbloqueio da matrícula do imóvel para reconhecimento da instituição do condomínio; regularização de todas as atas de assembleias realizadas após 2005 e retificação de registros da matrícula n.º 16.187 posteriores ao registro de

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 26117A0.

averbação n° 31 para que constem boxes ao invés de frações ideais.

A D. Procuradoria da Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 321/323).

Opino.

Em face da ordem expedida pela 1ª Vara Civel da Comarca de Salto, nos autos do Processo n.º 0004177-88.2017.8.26.0526, houve o bloqueio administrativo da matrícula n.º 16.187 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto, cujo desbloqueio ora se pretende obter.

A representação foi formulada à época, nos autos do Processo n.º 0004177-88.2017.8.26.0526, pela então Oficial Interventora da Unidade, Senhora Daniela Rosário Rodrigues, em face da suspeita de existência de empreendimento irregular sobre o imóvel.

Na oportunidade, informou-se que ao analisar o título prenotado sob n.º 120.861 verificou-se que o objeto da escritura de venda e compra é uma fração ideal de terreno correspondente a 1,02% do imóvel matriculado sob n.º 16.187, sendo que o ato foi lavrado em 1988 em aparente burla à Lei de parcelamento do solo ou de condomínio edilício, bem como ao item 171 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Aduziu que pelo teor do R-1 a aquisição deu-se por 49 pessoas, por frações ideais ínfimas, como 1,02; 0,89; 0,90 e outras. Além disso, asseverou que pelos atos subsequentes, verificou-se a sucessiva alienação de frações ideais diminutas, mas com facilidade de

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 2611TA0.

comércio dado ao elevado número de registros.

Nesta senda, com fulcro no art. 214, §§ 3º e 4º da Lei de Registros Públicos, o bloqueio da matrícula em questão foi deferido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Feito este breve escorço histórico, pretende, pois, o recorrente, o desbloqueio da matrícula do imóvel n.º 16.187; o reconhecimento de constituição do condomínio; a regularização de todas as atas de assembleias realizadas após o ano de 2005; bem como a retificação dos registros da matrícula do imóvel nº 16.187 posteriores a averbação nº 31, a fim de constar boxes originados das frações ideais, o que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

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.

Daí decorre a desnecessidade da incorporação imobiliária no caso concreto uma vez já existir, consoante Av. 31 da

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 26117A0.

matrícula n.º 16.187, a averbação da construção do edifício telado.

A despeito disso, a situação registrária padece de regularização ante a incontroversa inexistência de condomínio instituído.

Como se sabe, cuida-se de 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).

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*

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 26117A0.

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."

Disso decorre que o registro da instituição de condomínio e da especificação não pode ser dispensado, como pretende o recorrente, prevalecendo, no tema, os fundamentos bem lançados no r. parecer apresentado pelo E. Desembargador Cláudio Luiz Bueno de Godoy, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG n. 1.403/94, que foi aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, o E. Desembargador Antonio Carlos Alves Braga:

"*Condomínio. Registro da incorporação. Necessidade posterior do registro da instituição e especificação do condomínio, concomitantemente com a averbação da construção. Existência jurídica e registrária das unidades autônomas. Lei n. 4.591/64, artigos 7º, 8º, 32 e 44. Lei n. 6.015/73, artigo 167-I-17 e 18, e artigo 167-II-4. Provimento CG n. 58/89, Capítulo XX, itens 211 e 213.*

O registro da incorporação, que antecede a edificação do prédio e serve antes de tudo a viabilizar o início da negociação das unidades autônomas a serem erigidas, em nada se relaciona com o nascimento jurídico dessas unidades do condomínio, ainda não instituído. Ele

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 2611TA0.

não pode prestar-se a suprir o registro posterior da instituição e especificação condominial. Simultaneamente ao ato de averbação da construção, deve ser feito o registro da instituição e especificação do condomínio, a fim de que, a partir desse instante, as unidades autônomas passem a existir legalmente. Há sim contemporaneidade necessária entre o ato de registro da instituição condominial e o ato de averbação da construção do edifício. Se este último tem o efeito jurídico da individualização e discriminação das unidades autônomas, insta, à evidência, que essas mesmas unidades, naquele instante, existam jurídica e registrariamente, o que só se dá com o registro da instituição e especificação do condomínio" (*Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, n. 34, jul./dez. 1994).

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*".

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 2611TA0.

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

> *"Os modos acima enunciados são os titulos 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]

[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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 26117A0.

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.

Neste sentido a Apelação Cível 1.250-6/0 de relatoria do E. Desembargador Munhoz Soares:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Recusa ao registro de convenção de condomínio - Ausência de pressupostos consistentes em averbação da construção e registro da instituição e especificação, o que é indispensável para dar existência jurídica ao condomínio edilício - Encadeamento lógico inarredável - Alegação de situação de fato, irregular, que não pode influir na qualificação registrária - Necessidade de evitar inversão ou omissão de atos, que configuraria burla ao sistema - Negado provimento ao recurso."*

Fixadas estas premissas, o registro da convenção do Condomínio Shopping Center Salto no Livro 3 Auxiliar não pode prevalecer e não tem o condão de convalidar a ausência de instituição do condomínio, sendo imprescindível seu registro no Livro 2 para que o condomínio edilício passe a ter existência jurídica.

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 26117A0.

Nesta ordem de ideias, inviável, também, a pretensão do recorrente consistente na regularização de todas as atas de assembleias realizadas após o ano de 2005; bem como na retificação dos registros da matrícula do imóvel nº 16.187 posteriores a averbação nº 31 a fim de constar boxes originados das frações ideais, fazendo-se necessária a prévia regular instituição do condomínio, que deverá preceder o almejado desbloqueio da matrícula n.º 16.187.

Finalmente, considerando a irregularidade do registro da convenção do Condomínio Shopping Center Salto no Livro 3 Auxiliar, realizado sem a prévia instituição do condomínio, de rigor seja determinado seu bloqueio, em prestígio a segurança jurídica que dos atos registrais se espera.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso interposto, com determinação para bloqueio do registro da Convenção do Condomínio Shopping Center Salto no Livro 3 Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto.

Sub censura.

São Paulo, 18 de novembro de 2.020.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

(assinado digitalmente)

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 26117A0.

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

Recurso Administrativo nº 1004550-68.2018.8.26.0526

C O N C L U S Ã O

Em 19 de novembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto e determino o bloqueio do registro da Convenção do Condomínio Shopping Center Salto no Livro 3 – Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto, cujo mandado de averbação deverá ser expedido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Oficie-se, pois.

São paulo, 19 de novembro de 2020.

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 1004550-68.2018.8.26.0526 e o código 260B239.