**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**
**Recurso Administrativo nº 1003515-12.2020.8.26.0071**

**C O N C L U S Ã O**

Em 16 de setembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(493/2020-E)**

**Registro de Imóveis – Averbação de alteração de convenção de condomínio – Procedimento administrativo – Recurso – Desnecessidade de reconhecimento das firmas nas procurações passadas por condôminos, para fins de assembleia de condomínio edilício – Inexistência de impugnação ou de exigência disso na convenção vigente ou na lei – Inteligência da Lei n. 6.015/1973, art. 221, II – Parecer pelo provimento do recurso, para que se proceda ao averbamento da alteração da convenção de condomínio, como rogado.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça**:

**1.** Trata-se de recurso administrativo (fl. 88/93), interposto pelo Condomínio Edifício Residencial Camboriú contra a r. sentença (fl. 82/83) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru, que manteve a recusa de averbamento de alteração de convenção de condomínio (fl. 05).

Segundo a r. sentença, a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 221, II, impõe que se reconheça a autenticidade de todas as firmas apostas num instrumento particular levado ao registro, e essa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003515-12.2020.8.26.0071 e o código 262313C.

determinação vem ao encontro do que determina o art. 1.333 do Cód. Civil, a fim de que se confirme a regularidade das votações em assembleia condominial. Portanto, está correta a exigência posta na nota devolutiva, e a inscrição almejada não pode ser deferida.

O interessado sustenta, em seu recurso, que a vigente convenção de condomínio não prescreve reconhecimento de firma nas procurações passadas para representação em assembleia condominial, o que afasta, no caso, a aplicação da regra geral posta no inciso II do art. 221 da Lei n. 6.015/1973. Dessa maneira – conclui – a exigência não tem lugar, e a averbação tem de ser feita.

A ilustrada Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 112/114).

**É o relatório.**

**2.** De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça – como, de resto, bem observou o MM. Juízo *a quo,* que fez com que a espécie fosse adequadamente processada, a despeito da nomenclatura errônea (fl. 103).

Quanto ao mérito do recurso, a r. sentença tem de ser reformada, para que se proceda à averbação na forma solicitada pelo recorrente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003515-12.2020.8.26.0071 e o código 262313C.

O caso resume-se assim: convocada (fl. 08) e realizada (fl. 45/47) assembleia condominial, nela foram aprovadas alterações na convenção de condomínio, mas a nova versão foi recusada, porque – segundo o oficial – é de exigir-se o reconhecimento das firmas das procurações passadas pelos condôminos que se fizeram representar no ato.

Essa exigência, contudo, não se sustenta.

Em primeiro lugar, não se tratando, aqui, de cancelamento da convenção de condomínio, não se há de invocar o inciso II do art. 250 da Lei n. 6.015/1973 – nem, muito menos, o disposto no art. 251, que versa o cancelamento de hipoteca. Além disso, também não se cuida, neste caso, de procuração levada ao registro de títulos e documentos, o que exclui a aplicação do item 53 (anterior item 40) do capítulo XIX das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – NSCGJ, mencionado na nota devolutiva (fl. 05).

Em segundo lugar, tampouco se pode cogitar a incidência do inciso II do art. 221 da Lei n. 6.015/1973, reproduzido no item 108, *b,* do capítulo XX das NSCGJ (antes, item 110, *b*).

A regra do art. 221, II, refere-se, evidentemente, aos títulos formais levados ao registro. Ora, *in casu* o título formal é a convenção de condomínio, e não as procurações empregadas por quem se fez representar na assembleia subjacente à convenção aprovada. Note-se que o instrumento particular da convenção (fl. 48/51) e da ata de assembleia (fl. 45/47) trazem, eles sim, as firmas reconhecidas dos relativos subscritores (fl. 47 e 51), e isso é o bastante.

Para que se pudesse impor, *também,* o reconhecimento das firmas nas procurações (fl. 12/17 e 20/44) seria necessário que existisse

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003515-12.2020.8.26.0071 e o código 262313C.

alguma regra especial nesse sentido, mas tal não há: com efeito, a vigente convenção de condomínio não prescreve nada a respeito (cf. o art. 22 a fl. 55), a convocação para o ato não fez (nem poderia ter feito) essa exigência (fl. 08), não houve impugnação do conteúdo das procurações na assembleia (fl. 45/47; Cód. Civil, art. 654, § 2º) e, por fim, a lei não impunha a providência para o ato em questão (cf. Cód. Civil, arts. 657 e 1.347/1.356).

Enfim: as procurações foram passadas em boa forma, a assembleia reuniu-se e deliberou em rito justo e a ata e a convenção de condomínio foram reduzidas a instrumentos particulares corretamente lavrados, de maneira que, pese embora ao zelo do Oficial de Registro de Imóveis e ao cuidado da r. sentença recorrida, é caso de proceder-se ao averbamento requerido.

**3.** Ante o exposto, o parecer que submeto ao agudo crivo de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, reformando-se a r. sentença impugnada e, pois, afastando-se as exigências formuladas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, de Título e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru, para que se proceda à averbação de alteração de convenção de condomínio, como rogada (prenotação n. 342.181).

*Sub censura.*

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

**JOSUÉ MODESTO PASSOS**
**Juiz Assessor da Corregedoria**
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003515-12.2020.8.26.0071 e o código 262313C.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**
**Recurso Administrativo nº 1003515-12.2020.8.26.0071**

## CONCLUSÃO

Em 24 de novembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo interposto por Condomínio Edifício Residencial Camboriú, para que o 1º Oficial de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru proceda à averbação de alteração de convenção de condomínio que lhe fora rogada (prenotação n. 342.181).

São Paulo, 24 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 1003515-12.2020.8.26.0071 e o código 2622996.*