PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000079-13.2021.8.26.0038

CONCLUSÃO

Em 20 de abril de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(327/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL REGISTRADA NOS TERMOS DO ART. 127, VII, DA LEI 6.015/1973. MERA CONSERVAÇÃO. OPONIBILIDADE A TERCEIROS QUE EXIGE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, CONFORME ARTIGO 1.333, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DE SUBSTITUIÇÃO DE CONVENÇÃO JÁ REGISTRADA. DIVERGÊNCIA NO CONTEÚDO E LISTA DE PRESENÇA. QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO QUE RESTA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, fls. 236/243, interposto pelo **Condomínio Edifício Elyseo Fernandes** contra a r. sentença (fls. 223/225) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araras, mantendo a negativa de registro do novo instrumento de convenção condominial que lhe foi apresentado.

O recorrente insurge-se contra a negativa de registro do novo instrumento de convenção condominial que apresentou ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Araras, mas com pretensão de anulação do Registro Notarial nº 25.071/2001, do Livro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

Auxiliar 3 do Cartório de Títulos e Documentos de Araras, eis que eivado de "vício insanável pela falta do pressuposto da finalidade, pois notório que o d. CRI não procedeu a conferência da transcrição que lhe fora apresentada com o instrumento particular original, e mais, nem sequer requisitou dos interessados cópia autenticada desta para arquivo permanente".

Requer, ainda, seja "prequestionado no v. acórdão se é validado o Registro Notarial nº 5.451/2019, **a partir de sua averbação em 09/05/2019 e com efeitos *ex-nunc*;** e caso assim não entendam por julgarem ser *fruto da árvore proibida* requer também sua anulação *ex officio,* pois nesta remota hipótese padecerá do mesmo vício insanável que fulminou o Registro Notarial nº 25.071/2001 (ausência do pressuposto de validade da finalidade)"(sic).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 256/258).

É o relatório.

Opino.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de providências e de recurso inominado, uma vez que a inscrição colimada é averbação (artigos 198, 203, II, e 296, da Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973).

De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil, e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, à análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

A pretensão do recorrente é a de averbar o instrumento de alteração da convenção condominial do Edifício Elyseo Fernandes à margem do registro nº 5.451, livro 3-Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araras, que foi negada pelo referido delegatário (fls. 10/11) em razão da divergência de conteúdo e da lista de presença dos condôminos em comparação com convenção anterior para o mesmo termo.

Em 25/04/2019, houve o registro de nº 5.451, no livro 3-Auxiliar do Registro de Imóveis e Anexos de Araras, da alteração da convenção do condomínio Elyseo Fernandes, acompanhado da concordância dos demais condôminos, para os fins do artigo 1.333, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro.

Em dezembro de 2020, o condomínio apresentou novo instrumento de convenção e que ostentava os mesmos termos inicial e final do instrumento anterior registrado, mas deste divergindo "especialmente com relação aos artigos 37 e 38, bem como ausência das alíneas 'c' e 'i', do parágrafo segundo, do artigo 3º, das disposições transitórias" (fls. 02), ou seja, quanto ao conteúdo, além de divergir quanto à lista de presença, já que diferente da que estava registrada. Isso motivou a recusa do Oficial, conforme trecho destacado da nota de devolução:

> *"Isto posto, o requerente apresentou novo requerimento, firmado em data de 03/12/2020, acompanhado de cópia do Instrumento de Convenção do Condomínio Elyseo Fernandes, que*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

foram prenotados sob nº 117.561, em 07/12/2020.

O novo instrumento de convenção apresentado também teve seu termo inicial em data de 03/04/2001, e termo final em data de 01/07/2001, porém, diverge do já registrado, especialmente com relação aos artigos 37 e 38, bem como ausência das alíneas 'c' e 'i', do parágrafo segundo, do artigo 3º, das disposições transitórias.

Ainda, a lista de presença constante do novo instrumento é diferente da que foi registrada neste Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis.

Finalmente, alega o requerente que, a cópia do instrumento apresentado se trata da convenção posteriormente aprovada pela assembleia realizada em data de 16/07/2001, o que não se pode confirmar, tendo em vista que não só o conteúdo, mas também as listas de presença são diferentes.

Assim, em virtude da divergência de conteúdo, bem como da lista de presença, não é possível o registro do novo instrumento apresentado, tão pouco o seu arquivamento junto aos autos, por falta de previsão legal".

Andou bem o Registrador ao negar a averbação da alteração condominial ante a existência de divergência com a convenção anterior para o mesmo termo, "devendo prevalecer a já registrada", como destacado pelo Ministério Público em sua manifestação (fls. 256/258).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

Em suma, a divergência entre a convenção registrada e o novo instrumento de alteração condominial apresentado para o mesmo termo impede que este novo instrumento seja inscrito no Registro de Imóveis.

Nas razões de recurso, o postulante tenta alterar o foco da discussão, ao defender que há nulidade no registro da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de nº 25.071, no Oficial de Registro de Títulos e Documentos, onde fora aprovada, entre outros, a alteração da convenção do Condomínio Edifício Elyseo Fernandes, sob alegação de que o Oficial não conferiu a transcrição em ata com o respectivo instrumento particular original, nem teve o zelo de exigir a cópia da citada convenção condominial para completar o compêndio em "Documentos e Títulos".

O recorrente quer atacar o registro da ata da assembleia geral extraordinária no Oficial de Registro de Títulos e Documentos, alegando sua nulidade, para, por via de consequência, negar validade ao registro levado a efeito no Oficial de Registro de Imóveis.

Como se vê dos autos, o ora recorrente postulou o registro no Cartório de Títulos e Documentos, apenas para fins de conservação, nos termos do artigo 127, VII, da Lei 6.015/1973, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16/07/2001, onde foi aprovada, entre outros, a alteração da convenção do Condomínio Edifício Elyseo Fernandes, constando da respectiva transcrição o termo inicial em 03/04/2001 e o termo final em 16/07/2001.

O registro da ata no Oficial de Títulos e Documentos gerou apenas o efeito de conservação do documento, porquanto invocado pelo ora recorrente o artigo 127, VII, da Lei 6.015/1973 *("No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição: (...) VII –*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação").

Vale dizer, apresentado o pedido de registro para fins de conservação, o Oficial deve se limitar a arquivar o documento, esclarecendo o interessado de que essa modalidade de arquivamento não gera publicidade nem eficácia em face de terceiros (Item 9, da Seção III, do Capítulo XIX, das NSCGJ).

Nesse sentido, não tinha pertinência analisar se o quórum exigido para a alteração da convenção condominial havia ou não sido cumprido, nem se a transcrição da ata estava ou não de acordo com o instrumento particular que lhe deu origem, tampouco exigir complementação documental.

Não há que confundir o registro da ata no Cartório de Títulos e Documentos para os fins e efeitos do artigo 127, VII, da Lei 6.015/1973, com o registro da alteração da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.333, parágrafo único, do Código Civil.

É a partir do registro da convenção condominial no Cartório de Registro de Imóveis que ela passa a ser oponível a terceiros, tal como estabelece o art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil:

> *"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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis."

No presente caso, apenas em 25/04/2019 é que houve o registro de nº 5.451, no livro 3-Auxiliar do Registro de Imóveis, da alteração da convenção do condomínio, acompanhado da concordância dos demais condôminos, para os fins do artigo 1.333, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro.

A aferição da regularidade da ata da assembleia em que se aprovou ou alterou a convenção condominial é de incumbência do Registrador de Imóveis e, no caso dos autos, tanto ocorreu que a averbação da alteração da convenção condominial foi negada pela divergência com a anterior registrada para o mesmo termo.

A tentativa, portanto, de alterar a discussão para a validade do registro da ata da assembleia condominial no Cartório de Títulos e Documentos em nada auxilia o recorrente, seja porque seu registro foi realizado apenas para conservação, seja porque apenas o registro no Cartório de Imóveis é que tem efeito "erga omnes", e, no caso, esse registro ocorreu conforme inscrição de nº 5.451, impondo-se, então, a qualificação negativa da convenção de alteração condominial realizada posteriormente para o mesmo termo, ante as divergências de conteúdo e de lista de presença dos condôminos.

Em suma, o registro nº 25.071/2001 da Ata de Assembleia Condominial que, entre outros, alterou a convenção do condomínio, deu-se no Oficial de Títulos e Documentos para fins de mera conservação, nos termos do artigo 127, VII, da Lei 6.015/1973 e, portanto, não poderia nortear as ações do apelante, seja em suas rotinas, seja em suas relações internas, quanto em ações judiciais demandadas em face de seus condôminos, porque esses efeitos só podem ser obtidos a partir do registro da convenção no registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

imóveis, o que só ocorreu posteriormente, com o registro 5.451/2019 no Livro 3-Auxiliar do cartório de imóveis.

Além disso, inviável a inscrição da alteração da convenção condominial com mesmo termo, mas com divergência em conteúdo e lista de presença, em comparação com o instrumento já registrado na mesma serventia.

Por fim, descabe validar o registro nº 5.451/2019, haja vista que a discussão posta referiu-se unicamente à negativa de registro de instrumento outro.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C4529A.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de setembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcio José de Almeida Silva, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000079-13.2021.8.26.0038

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000079-13.2021.8.26.0038 e o código C452E0.