(218/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OBSCURIDADE INEXISTENTE. PARECER PELA REJEIÇÃO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de embargos de declaração opostos contra decisão que negou conhecimento a recurso administrativo por ausência de impugnação de todas as exigências formuladas. 2. Parte requerente que alega obscuridade no julgado.

II. **Questão em discussão**

3. A questão em discussão consiste em verificar a existência de obscuridade no parecer aprovado em relação à falta de impugnação de uma das exigências e à conclusão pelo indeferimento do pedido formulado, a qual foi feita apenas para orientar futura prenotação.

III. **Razões de decidir**

4. Não se verifica obscuridade. 5. O parecer foi claro no sentido de que o pedido de providências estava prejudicado. Análise do óbice impugnado feita apenas para orientação de futura prenotação, oportunidade em que se abordou suficientemente toda a matéria alegada, com conclusão pelo descabimento do pedido. 6. Embargante que busca, em verdade, rediscutir a matéria já apreciada com a fundamentação devida.

IV. **Dispositivo e Tese**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 1335B98.

7. Parecer pela rejeição dos embargos de declaração.

Tese de julgamento: "A ausência de obscuridade justifica a rejeição dos embargos de declaração".

Legislação citada:

- CPC, art. 1.022.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de embargos de declaração opostos por **Condomínio Nine Office** contra a r. decisão de fl. 198, que negou conhecimento a recurso administrativo interposto contra sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí, por meio da qual o pedido formulado pela parte foi indeferido.

A parte embargante aduz que o parecer aprovado padece de obscuridade; que cumpriu exigência formulada apresentando documentos eletrônicos em *pen drive* na serventia; que a manutenção da exigência foi equivocada; que não tem como demonstrar cumprimento e não pode ser penalizado a esse respeito; que o parecer reconhece que as restrições indicadas repercutem nos direitos relativos à propriedade do imóvel, sendo que o artigo 246 da LRP tornou flexíveis as hipóteses de averbação. Ao indeferir o pedido, nega vigência à regra; que bastaria indicar na matrícula que há restrição de uso conforme convenção condominial registrada, o que seria suficiente para que terceiros interessados na aquisição do imóvel buscassem informação complementar (fls. 202/204).

É o relatório.

Na forma do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 1335B98.

embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição (inciso I), suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento (inciso II) ou corrigir erro material (inciso III).

Nada disso se verifica na hipótese.

De fato, a decisão proferida aprovou parecer que analisou toda a matéria em debate, concluindo por **não conhecer** o recurso administrativo já que prejudicado o pedido de providências devido à ausência de impugnação de todas as exigências formuladas pelo Oficial. A análise do único óbice questionado se deu apenas para orientação de futura prenotação.

Quanto à existência de vício formal nos documentos eletrônicos apresentados, o parecer foi bastante claro:

> *"Embora o recorrente tenha afirmado que reapresentou os arquivos eletrônicos em pen drive no momento em que requereu a 'suscitação da dúvida' (fl.130), o Oficial reafirmou a exigência em suas razões iniciais (fls.13/14) e nenhum argumento sobre esse ponto foi apresentado na oportunidade que a parte teve para se manifestar (fls.129/133)".*

Como a exigência foi reafirmada pelo Oficial na inicial da dúvida apresentada à Corregedoria Permanente, incumbia à parte interessada impugná-la no momento processual adequado (impugnação), o que não ocorreu, tornando prejudicado o pedido de providências.

No que diz respeito ao óbice impugnado, análise foi feita apenas para orientar futura prenotação, com fundamentação suficiente quanto ao descabimento da pretensão.

Com efeito, explicou-se que, embora a Lei n. 14.382/2022 tenha tornado mais flexíveis as hipóteses de averbação, *"foi justamente para*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 1335B98.

otimizar a organização do sistema que o legislador optou pelo registro das convenções de condomínio no Livro n. 3 – Registro Auxiliar (artigo 178, III, da LRP)", o qual serve para dar publicidade e conferir natureza *propter rem* às obrigações constantes do regulamento, de modo que inadequada a averbação paralela das restrições condominiais na matrícula, sob pena de se dificultarem o controle e a atualização dos atos em casos de alteração (fls. 182/197 e 198).

Não resta dúvida, portanto, de que o parecer abordou suficientemente toda a matéria em debate, orientando adequadamente sobre a inadequação da averbação pretendida, pois não aumentará a eficácia do direito alegado ou a sua publicidade.

Ao apontar a ocorrência de suposta obscuridade, pretende a parte embargante, em verdade, modificar a decisão proferida, o que não se pode admitir.

Em outros termos, o que se busca é rediscutir matéria já apreciada, com fundamentação suficiente (inconformismo quanto ao teor do que se decidiu), motivo pelo qual, dado o seu caráter nitidamente infringente, os embargos de declaração não podem ser acolhidos.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que os embargos de declaração sejam **rejeitados**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 1335B98.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de junho 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 1027042-16.2024.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **rejeito os embargos de declaração**.

Oportunamente, ao arquivo.

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 1027042-16.2024.8.26.0309 e o código 1336BD5.