PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003849-45.2022.8.26.0663

(696/2024-E)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Alegação de omissão no parecer que baseou a r. decisão que negou provimento ao recurso – Contradição observada e sanada – Parecer pelo acolhimento dos embargos, sem modificação do resultado do julgamento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de embargos de declaração opostos por Condomínio [redacted] em face da r. decisão de fls. 201, que, aprovando o parecer de fls. 196/200, negou provimento ao recurso interposto contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de Votorantim.

Sustenta o embargante que o parecer aprovado por Vossa Excelência é omisso, na medida em que depois do registro da convenção de condomínio no Livro nº 3 do Registro de Imóveis de Votorantim, houve o registro no RTD de ata de assembleia com o mesmo vício formal objeto do recurso, ou seja, realizada fora das dependências do condomínio (fls. 206/208).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 1196403.

É o relatório.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de acolhimento dos embargos, a fim de eliminar contradição constante no parecer de fls. 196/200, sem, contudo modificar o resultado do julgamento do recurso.

Consta no parecer aprovado pela r. decisão de fls. 201:

"*O registro anterior de ata em condição semelhante foi devidamente justificado pelo Oficial. Isso porque a ata a que o recorrente se refere diz respeito à assembleia inaugural, a qual aprovou a convenção de condomínio (fls. 4). Não havia, assim, naquela oportunidade, regra dispondo sobre o local em que a assembleia deveria ocorrer*" (fls. 199).

Embora não haja propriamente omissão, como alegado pelo embargante, o trecho contradiz a prova dos autos, uma vez que a assembleia cuja ata está a fls. 54/77 ocorreu depois – e não antes, como constou – do registro da convenção de condomínio no Livro nº 3 do Registro de Imóveis de Votorantim. Prova-se esse fato comparando-se a data da realização do registro nº 376 no Livro nº 3 do Registro de Imóveis de Votorantim (22 de julho de 2019, com prenotação em 25 de junho de 2019 – fls. 29/32) com a data da realização da primeira assembleia geral do Condomínio Paltinum Iguatemi (1º de agosto de 2019 – fls. 56).

Não obstante a contradição apontada, o improvimento do recurso deve ser mantido.

Em primeiro lugar, porque eventual erro de qualificação anterior não é justificativa para que se autorize nova inscrição irregular. Nesse sentido, sucessivos precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 1196403.

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Loteamento irregular - Pretensão de registro de escritura de compra e venda de lote - Necessidade de prévia regularização do parcelamento do solo - Desqualificação acertada - Impossibilidade de aplicação do regramento relativo à regularização fundiária - Abertura de matrículas de lotes no mesmo loteamento - Falhas pretéritas que não justificam o cometimento de novos erros - Recurso não provido*." (Apelação nº 1003333-28.2015.8.26.0224 - Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo; Rel. Des. Pereira Calças; Data do Julgamento: 02/06/2016 - grifei).

"*REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS – Ata de assembleia – Alteração da convenção condominial – Registro desautorizado – Artigo 127, parágrafo único, da Lei n.º 6.015/1973 – Documento suscetível de registro no livro n.º 3 do Registro de Imóveis – Quórum qualificado para modificação da convenção condominial – Artigo 1.351 do CC – Descumprimento – Ofensa ao princípio da legalidade – Erros pretéritos não justificam outros – Dúvida procedente – Recurso desprovido."* (Apelação nº 0000027-18.2011.8.26.0577 - Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo; Rel. Des. José Renato Nalini; Data do Julgamento: 13/12/2012).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura de compra e venda. Pretensão de registro de fração ideal de imóvel. Recusa devida, em razão de indícios de parcelamento irregular, com o fim de burlar a lei do parcelamento do solo. Irrelevância da data do negócio e de anteriores registros efetuados. Erros pretéritos não justificam atuais em fraude à lei, e, para fins de registro, o que se considera é a lei vigente ao tempo da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 1196403.

apresentação do título. Sentença mantida. Recurso não provido." (Apelação nº 770-6/5 - Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo; Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas; Data do Julgamento: 29/11/2007 - grifei).

Em segundo, porque há no próprio parecer embargado argumento de reforço que explica a desqualificação do título por vício formal. Conforme anotado a fls. 200, em um universo de trezentos condôminos, nove participaram da assembleia cujo registro foi negado. Por outro lado, da assembleia realizada poucos dias depois do registro da convenção de condomínio e que elegeu o primeiro síndico e o primeiro conselho fiscal (fls. 54) compareceu quase a totalidade dos condôminos (fls. 68/86).

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de acolher os embargos de declaração, para sanar o vício do parecer de fls. 196/200, sem modificação do resultado do julgamento.

Sub censura.

São Paulo, data do registro no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 1196403.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 6 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003849-45.2022.8.26.0663

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **acolho os embargos de declaração**, para, mantida a decisão de fls. 201, sanar contradição do parecer de fls. 196/200.

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 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 11968C2.