

# Dados Básicos

**Fonte:** 3001656-72.2013.8.26.0296

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 07/10/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Jaguariúna

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ADITAMENTO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – ATRIBUIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS QUE DEVE OCORRER NO MOMENTO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO – REGRA NÃO ABSOLUTA – CASO PECULIAR E EXCEPCIONAL – RECURSO PROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 3001656-72.2013.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante WAGNER LIMA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE E DETERMINAR O REGISTRO DO TÍTULO. V. U.”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 7 de outubro de 2015.

### ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 3001656-72.2013.8.26.0296

Apelante: Wagner Lima

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaguariúna

Voto nº 34.262

*REGISTRO DE IMÓVEIS – ADITAMENTO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – ATRIBUIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS QUE DEVE OCORRER NO MOMENTO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO – REGRA NÃO ABSOLUTA – CASO PECULIAR E EXCEPCIONAL – RECURSO PROVIDO.*

Trata-se de apelação interposta por Wagner Lima objetivando a reforma da r. decisão de fl. 148, que

maneteve a recusa do registro de “Aditamento ao Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do Edifício Residencial Universidades, para atribuição de unidades autônomas”.

Alega o recorrente, em suma, que os condôminos, ao formalizarem o instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio registrado sob o R.02 da matrícula nº 6.584, deixaram, por erro, de fazer constar do instrumento a atribuição individual de cada unidade específica ao seu respectivo proprietário, razão pela qual pretendem, por meio de aditamento, proceder à regularização das unidades autônomas.

É o relatório.

Os titulares de domínio, dentre eles o recorrente, instituíram e especificaram o condomínio edifício “Residencial Universidades” no imóvel descrito na matrícula nº 6.584, do registro de imóveis de Jaguariúna, mas deixaram de fazer a atribuição das unidades autônomas, o que deu ensejo à distribuição delas entre todos os titulares de domínio, formando condomínio ordinário entre eles (CC 1314). Com isso, todos os proprietários do imóvel tornaram-se condôminos de todas as unidades.

Apresentaram, em seguida, aditamento à instituição com atribuição dos imóveis.

O registrador recusou o título à consideração de que: a) o momento da atribuição das unidades autônomas é o da instituição, especificação e convenção do condomínio, de modo que, agora, somente por meio da permuta seria possível extinguir a copropriedade de cada unidade autônoma e b) não há equiparação dos quinhões, isto é, igualdade entre o que os proprietários possuíam no registro e o que passarão a ter com a atribuição no título.

É certo que a atribuição das unidades autônomas do condomínio edifício deve ocorrer concomitantemente ao registro da instituição, especificação e convenção do condomínio, conforme previsão na Lei nº 4.591/64 e no Código Civil:

*L. 4.591/65 - Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.*

*CC - Art. 1.332. Institui-se o condomínio edifício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:*

*I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;*

*II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;*

*III - o fim a que as unidades se destinam.*

Os precedentes juntados pelo registrador são nesse sentido (fls. 108/113).

O caso em exame demonstra, contudo, situação peculiar, que autoriza solução diversa.

Flauzilino Araújo dos Santos, na obra, ao tratar da atribuição das unidades autônomas, lembra que a atribuição deve ocorrer no mesmo momento em que a instituição e especificação é apresentada ao registrador, sob pena de ser necessário outro ato formal - como a permuta - para extinguir o condomínio ordinário existente sobre as unidades autônomas.

Destaca, porém, que, havendo erro na emissão do título, deve-se admitir a correção por meio de retificação e aditamento do instrumento e especificação do condomínio, que será averbado na matrícula mãe e registrado em cada uma das novas matrículas para o fim de atribuir domínio exclusivo sobre a unidade autônoma respectiva (“Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática”, ed. Mirante, São Paulo, p. 149).

Parece ser exatamente essa a hipótese dos autos.

A instituição de condomínio foi registrada na matrícula nº 6.584, do Registro de Imóveis de Jaguariúna, em 13.02.13 (R.02, fl. 30), mas os proprietários deixaram de fazer a atribuição das unidades autônomas.

**Logo em seguida**, verificada a falta, os proprietários elaboraram o aditamento à instituição, que foi apresentado a registro em menos de dois meses (fls. 04/14).

O curto espaço de tempo decorrido entre o registro da instituição do condomínio e a apresentação do aditamento permite a afirmação de que a vontade do legislador restou atendida, na medida em que, conquanto a atribuição das unidades não tenha ocorrido no mesmo momento da instituição, ela veio logo em seguida e diante de situação registral inalterada, haja vista que, após a instituição, nenhum outro ato

foi praticado em todas as matrículas (mãe e das unidades autônomas).

Outro fato relevante a ser considerado é que o aditamento que ora se persegue visa apenas a suprir omissão existente no primeiro título e não modificar atribuição voluntária anterior, o que evidencia a ocorrência de erro.

Diante deste quadro, que não apresenta potencial lesivo a terceiros e conta com a anuência de todos os envolvidos, a manutenção da recusa representaria demasiado apego ao formalismo, cuja consequência seria a imposição de pesado e burocrático ônus aos proprietários, que teriam de lavrar escritura pública de permuta para cada uma das unidades (07 lojas e 36 apartamentos) e arcar com os custos das escrituras, do ITBI e dos registros, para alcançar o mesmo resultado ora perseguido por meio do recurso.

Assim, respeitado o entendimento do MM. Juiz Corregedor Permanente, não há motivo para impedir que, por aditamento, os instituidores do condomínio aperfeiçoem e complementem a instituição de condomínio.

Em relação ao segundo item da nota devolutiva, afirma o registrador que o título não assegura a equiparação dos quinhões, isto é, não mantém igualdade entre o que o proprietário possui no registro de imóveis e o que ele irá receber.

Ocorre que o registrador se limita a dizer que há necessidade da equiparação, “o que não ocorre pelo título devolvido.”. Trata-se de exigência genérica que, além de contrariar o disposto no item 40.1, do Capítulo XX, das NSCGJ (transcrito abaixo), impede os recorrentes de apresentar esclarecimentos específicos ou mesmo de atender a exigência:

*40.1. A nota de exigência deve conter a exposição das razões e dos fundamentos em que o Registrador se apoiou para qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres.*

O exame dessa questão estava a pleno alcance do registrador, bastando cotejar as informações da matrícula e as do instrumento de aditamento e apontar onde, exatamente, a equiparação dos quinhões deixou de ser atendida. Assim, também esta exigência deve ser afastada.

Por fim, o precedente citado pela d. Procuradoria Geral de Justiça[1] não se aplica ao caso em exame, pois não trata de atribuição de unidades autônomas, mas de extinção de condomínio ordinário em imóvel em que sequer houvera instituição e especificação de condomínio.

Aqui, diferentemente, discute-se se é possível retificar a instituição de condomínio a ela acrescentando a atribuição de unidades autônomas, o que, por consequência, modificaria a propriedade de cada uma delas; no precedente citado, se a certidão judicial emitida em ação de divisão e extinção de condomínio era título hábil a extinguir condomínio comum.

As hipóteses, regimes jurídicos e premissas de cada caso são diversos, de modo que as conclusões, por conseguinte, não podem ser iguais.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente e determinar no registro do título.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

---

[1] CSM, Apelação Cível nº 990.10.249.808-5, rel. Munhoz Soares

(Data de registro: 29.10.2015)