



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.20.530305-0/001
Relator: Des.(a) Áurea Brasil
Relator do Acórdão: Des.(a) Áurea Brasil
Data do Julgamento: 04/03/0021
Data da Publicação: 06/03/2021

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - DÚVIDA REGISTRAL - REGISTRO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL - NOTA DE DEVOLUÇÃO - AUSÊNCIA DE REGISTRO PRÉVIO DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS CUMULATIVOS PREVISTOS NA NORMA DE REGÊNCIA - NECESSIDADE - MANUTENÇÃO DA EXIGÊNCIA DA SERVENTIA

1. Não regularizada perante o Cartório de Registro de Imóveis a instituição de condomínio, com a apresentação de memorial subscrito por todos os titulares das frações ideais, é incabível o registro da convenção respectiva.
2. Necessidade de atendimento dos requisitos cumulativos elencados no art. 939 do Provimento 260/CGJ/2013.
3. Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.530305-0/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - APELANTE(S): GUILHERME DUTRA DE MORAES HORTA - APELADO(A)(S): CARTORIO DO 2 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADORA ÁUREA BRASIL
RELATORA

DESA. ÁUREA BRASIL (RELATORA)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por GUILHERME DUTRA DE MORAES HORTA contra a sentença de Ordem 47 (JPe-Themis), proferida pela MM.^a Juíza de Direito Ivone Campos Guilarducci Cerqueira, da Vara de Sucessões, Empresarial e de Registros Públicos da Comarca de Juiz de Fora, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUIZ DE FORA, mantendo a exigência formulada pela Serventia.

O interessado, ora apelante, foi condenado ao pagamento das custas.

Em suas razões recursais (Ordem 50), o apelante alega que: a) o Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis está a exigir a assinatura de todos os condôminos para registro da convenção do condomínio Gil Horta, composto por nove casas e três apartamentos, e do qual é síndico; b) nos termos do art. 1.333 do Código Civil, dois terços das frações ideais do condomínio devem subscrever a convenção, mas os proprietários dos três apartamentos se negam a assinar qualquer documento de interesse condominial; c) a sentença se ateve ao regramento disposto no art. 939, inciso I, do Provimento 260/CGJ/2013, segundo o qual é necessária a assinatura de todos os proprietários no memorial de instituição do condomínio; d) seis condôminos assinaram o requerimento de registro, observando-se a exigência imposta na legislação civil; e) a exigência infra legal extrapola a lei; f) sem o memorial de instituição do condomínio, com a assinatura de todos os proprietários, está impedido de efetuar o registro da convenção de condomínio; g) deve ser autorizado o registro da convenção e do memorial independentemente da assinatura dos titulares dos apartamentos constituintes do condomínio.

Preparo comprovado à Ordem 51.

Em contrarrazões (Ordem 53), a Oficiala da Serventia do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Juiz de Fora sustenta que: a) a exigência cartorária não limita a aprovação da convenção de condomínio conforme facultado pelo § 2º do art. 9º da Lei 4.591/1964; b) o condomínio em apreço não se enquadra em qualquer das hipóteses do art. 976 do Provimento n. 260/2013, que define os requisitos cumulativos para que condomínios edilícios formalizados anteriormente ao atual Código Civil sejam considerados instituídos independentemente de registro da instituição de condomínio. Pugna pelo desprovimento do

recurso.

Remetidos os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, manifestou-se o nobre Procurador, Dr. Olintho Salgado de Paiva, pela desnecessidade de intervenção do Ministério Público no feito, porquanto não evidenciada qualquer das situações relacionadas no art. 178 do Código de Processo Civil (Ordem 57).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O apelante protocolou, perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora, pedido de registro da convenção do denominado "Condomínio Gil Horta".

Analisado o requerimento, o Oficial Substituto Rogério Esteves Massote emitiu nota devolutiva de exigências, no que pertine à discussão nos autos (Ordem 04):

Indispensável ao registro do título, salvo melhor entendimento, sejam atendidas as seguintes exigências legais:

1) Uma vez não se achar instituído o Condomínio Gil Horta (art. 1.332 do CC), o instrumento de convenção de condomínio deverá trazer as assinaturas de todos os proprietários tabulares e seus cônjuges, se casados (art. 1.245 do CC), reconhecendo-se as respectivas firmas por Tabelião de Notas, conforme estabelecido no inciso I do art. 939 do Provimento nº 260/CGJ/2013, do seguinte teor:

I - memorial de instituição do condomínio, que poderá ser por instrumento público ou particular com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários; (original sem destaque)

A exigência das assinaturas dos proprietários está prevista, ainda, no art. 951 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais (Provimento nº 260).

É que, no caso concreto, o conjunto de edificações a que se refere a convenção cujo registro se pleiteia, não preenche os requisitos cumulativos para enquadramento nos casos a que se refere o art. 976 do Provimento nº 260/CGJ/2013, do seguinte teor:

Art. 976. Consideram-se devidamente instituídos os condomínios edifícios formalizados anteriormente ao Código Civil vigente mesmo sem o registro da instituição de condomínio, desde que:

I - tenha havido o registro da incorporação imobiliária ou da convenção de condomínio;

II - tais registros contenham os elementos essenciais de instituição do condomínio previstos no art. 1.332 do Código Civil;

III - tenha sido averbada a construção e já tenham sido abertas uma ou mais matrículas para as unidades autônomas.

Sobre o dispositivo, valiosa lição do eminente Desembargador Marcelo Rodrigues, ao asseverar:

Os requisitos elencados são cumulativos e, desde que provados, permitem inferir a prévia instituição de condomínio edifício, tão somente, anteriores a 11/1/2002, para os efeitos e desdobramentos demandados em atos posteriores (RODRIGUES, Marcelo. Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais: provimento CGJ/MG 260/2013: Comentado. Belo Horizonte: SERJUS - ANOREG, 2014, p. 511).

(...)

Não se conformando com a exigência constante da Nota de Devolução, o interessado requereu o levantamento de dúvida, a qual foi suscitada pelo Oficial (Ordem 02), nos termos da Lei 6.015/1973.

A dúvida suscitada foi julgada procedente no âmbito da sentença apelada, mantendo-se a exigência formulada pela Serventia (Ordem 47).

Em suas razões de recurso (Ordem 50), o apelante pleiteia a reforma da sentença argumentando, em síntese, que, nos termos do art. 1.333 do Código Civil, o registro da convenção de condomínio pretendido é passível de ser realizado com a assinatura de dois terços dos titulares das frações ideais, não se exigindo a subscrição pela totalidade dos proprietários. Nesse sentido, sustenta que o Código Civil deve prevalecer sobre o art. 939, inciso I, do Provimento 260/CGJ/2013.

Com a devida vênia, razão não assiste ao recorrente.

Dispõe o art. 1.333 do Código Civil, invocado pelo apelante a fim de sustentar a viabilidade do registro almejado:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edifício 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 convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (Destakes meus)

Observa-se que, diferentemente da interpretação pretendida pelo apelante, o dispositivo mencionado exige a subscrição por dois terços dos titulares das frações ideais para a aprovação e vigência da convenção de condomínio, a partir de quando, na esteira do entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça, produzirá seus efeitos jurídicos entre os condôminos:

Súmula 260. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (Destques meus)

Nesse sentido, estabelece o art. 9º, §2º, da Lei 4.591/1964, que regulamenta o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

Art. 9º (omissis)

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

Somente para que se torne oponível a terceiros é que o parágrafo único do art. 1.333 do Codex civil exige que referido documento seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Contudo, o registro da convenção pressupõe a própria criação (instituição) do condomínio, que também deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 1.332 do CC/2002:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício 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.

O Provimento 260/CGJ/2013, assim, estabelece em seu art. 939, inciso I, que o pedido de registro da instituição de condomínio deve ser instruído com a apresentação de memorial subscrito pela totalidade dos proprietários condominiais. In verbis:

Art. 939. O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, apresentar os seguintes documentos, que serão autuados e numerados:

I - memorial de instituição de condomínio, que poderá ser por instrumento público ou particular com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários;

(...) (destques meus)

O requisito arrolado é cumulativo para que os condomínios possam ser regularmente instituídos e, após, possam propiciar o registro da convenção respectiva.

Na espécie, restou incontroverso que, antes do pedido de registro da correspondente convenção, não houve a regular instituição do "Condomínio Gil Horta", vez que não foi apresentado o memorial assinado por todos os proprietários. Observa-se que existe, inclusive, resistência por titulares de três apartamentos quanto à própria instituição do condomínio edilício, conforme se observa da Ata de Assembleia à Ordem 22.

Nesse contexto, como bem fundamentado na Nota de Devolução cartorária, não estando regularizada a instituição do condomínio, a qual exige a apresentação de memorial subscrito por todos os titulares, não há como se proceder ao registro de convenção condominial.

De se destacar que, ao contrário do alegado pelo apelante em suas razões, o art. 1.333 do Código Civil não conflita com o Provimento 260/CGJ/2013, não havendo de se falar em sobreposição de uma norma pela outra. Como visto, as normas sequer dispõem sobre a mesma matéria - uma diz respeito à aprovação da convenção de condomínio e outra se refere aos requisitos para registro da instituição do condomínio, que, por óbvio, deve anteceder ao assentamento da convenção que regerá as relações condominiais -, sendo apenas complementares.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas, ex lege.

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADO ROBERTO APOLINÁRIO DE CASTRO (JD CONVOCADO) - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais