



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.215991-3/001  
**Relator:** Des.(a) Gilson Soares Lemes  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Gilson Soares Lemes  
**Data do Julgamento:** 13/05/2024  
**Data da Publicação:** 14/05/2024

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DÚVIDA. RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DE COMPRA E VENDA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. TÍTULO ANTERIOR. AUSÊNCIA. SUJEIÇÃO ÀS LEIS 6.015/73 E 4.591/64. DOCUMENTAÇÃO ELENCADE EM NOTA DE EXIGÊNCIAS. CONTINUIDADE DO REGISTRO. ESSENCIALIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

O procedimento de suscitação de dúvida tem natureza administrativa e objetiva verificar a validade da exigência feita pelo Oficial e não aceita pelo interessado.

Nos termos do art. 237 da Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, não obstante o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Dentre os requisitos para o registro da escritura de compra e venda de unidade autônoma, consta a exigência de a apresentação e registro da convenção de condomínio, título anterior, à luz da continuidade do registro. Assim, uma vez constatada a imprescindibilidade da documentação elencada em nota de exigências, patente a procedência da dúvida.

Recurso conhecido e desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.215991-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ALTA PROPRIEDADES S.A - EM LIQUIDACAO - APELADO(A)(S): MICHELLE CAROLINNE DA CUNHA PEREIRA OFICIAL(A) DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GILSON SOARES LEMES  
RELATOR

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta por ALTA PROPRIEDADES S.A. - EM LIQUIDAÇÃO em face da sentença (doc. ordem nº 35) proferida pelo Juízo da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte que, nos autos do Procedimento de Suscitação de Dúvida, apresentado pela Oficial Interina do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MICHELLE CAROLINNE DA CUNHA PEREIRA, julgou procedente a presente dúvida, para que não seja promovido o registro pretendido na exordial, enquanto não for realizado o registro da convenção de condomínio.

Como consectário, considerado o princípio da causalidade, a Apelante foi condenada ao pagamento das custas finais, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

Em razões recursais (doc. ordem nº 42) suscita preliminar de nulidade da sentença, por cerceamento de defesa e violação aos princípios do contraditório e ampla defesa, por ausência de intimação das partes quanto à sentença recorrida.

No mérito, sustenta que a sentença recorrida viola o direito de propriedade do Recorrente; que procedeu a busca pela Convenção de Condomínio nos registros anteriores à matrícula 48.438, quais sejam 28.502 e Transcrições 12.366, 12.395, 12.396, 13.071 e 23.515, bem como dos registros de imóveis anteriores e órgãos da Prefeitura.

Discorre ter elaborado a minuta de Convenção de Condomínio, mas não obteve êxito quanto à

aquisição do projeto de construção aprovado e demais exigências estabelecidas nos arts. 32, 53 e 54 da Lei 4.591/64.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso, pela reforma da sentença e a consequente autorização para efetivação do registro da escritura de compra e venda.

Preparo regular (doc. ordem nº 43/44).

Ausente contrarrazões.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

## PRELIMINAR

### NULIDADE POR OFENSA AO CONTRADITÓRIO

A Recorrente suscita preliminar de ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa, sob o argumento de as partes não terem sido regularmente intimadas da sentença.

Nos termos do art. 283 do Código de Processo Civil:

Art. 283. O erro de forma do processo acarreta unicamente a anulação dos atos que não possam ser aproveitados, devendo ser praticados os que forem necessários a fim de se observarem as prescrições legais.

Parágrafo único. Dar-se-á o aproveitamento dos atos praticados desde que não resulte prejuízo à defesa de qualquer parte.

Portanto, verificada a ausência de prejuízo à defesa das partes, aproveita-se o ato praticado.

No caso em comento, após sentença proferida à ordem nº 35, a secretaria do Juízo certificou trânsito em julgado equivocadamente à ordem nº 37, vez que sequer intimou as partes da sentença.

Entretanto, verifica-se que o Juízo a quo proferiu decisão (doc. ordem nº 47) pela qual tornou sem efeito a certidão de trânsito em julgado, certo de que a Recorrente, antes mesmo de ser intimada, interpôs Recurso de Apelação (doc. ordem nº 42), suprimindo eventual ausência de intimação, sem prejuízo à sua defesa, razão pela qual rejeito a preliminar.

## MÉRITO

Cuida-se de Procedimento Administrativo de Dúvida, suscitado por Michelle Carolinne da Cunha Pereira, na qualidade de Oficial Interina do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, a requerimento da apelante, AL TSA Propriedades S.A. - em liquidação, a fim de dirimir controvérsia registral elencada na lide.

Nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73, o procedimento de suscitação de dúvida perante o juízo competente para dirimir controvérsias sobre registro público tem natureza administrativa e objetiva verificar a validade da exigência feita pelo Oficial e não aceita pelo interessado.

Sobre esse procedimento, doutrina do Desembargador Marcelo Rodrigues:

"O procedimento de dúvida compreende pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, geralmente a requerimento expresso do interessado no registro, a fim de que seja dirimido pelo Juiz competente.

Tal procedimento tem lá suas peculiaridades.

Ora, o procedimento de dúvida, disciplinado nos arts. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973, tem o fim precípua de solucionar questões afetas ao direito registral. A dúvida é suscitada a requerimento do interessado pelo oficial de registro, quando o mesmo, no desempenho de seu poder-dever, qualifica o título prenotado no protocolo, desincumbindo-se dessa tarefa com base no princípio da legalidade, resultando da mencionada qualificação a formulação de exigências, relativamente às quais não se conforme o interessado ou que não as possa satisfazer. [...] O objetivo específico do procedimento de dúvida é resolver ou dirimir questão de direito, vale dizer, se a exigência formulada no caso concreto pelo oficial registrador é ou não pertinente, de forma a autorizar ou não o ingresso do título no fôlio real.

Não se presta tal via processual, por exemplo, para determinar o saneamento do registro, retificação de erros, omissões ou obscuridade do assento. Não se cuida de via processual adequada para que seja ordenado seu cancelamento, total ou parcial. Menos ainda declarar a nulidade, absoluta ou relativa, do registro ou mesmo do título, o que seria ainda pior". (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 2ª Ed. - São Paulo: Atlas, 2016, p. 298/307).

Em breve síntese do feito, verifica-se que a empresa apelante solicitou pedido de registro de escritura pública de compra e venda de imóvel descrito como "Pavimentos Superiores do Edifício São Domingos, com

fração ideal 84.07% dos lotes 01 e 02 (partes) da quadra 23 da 2ª Seção Urbana" em nome de Hotel São Domingos Ltda. EPP - CNPJ 19.207.828/0001-43, objeto da matrícula de nº 48.438, sem apresentação da Convenção de Condomínio para qualificação e registro (doc. ordem nº 03).

Nota-se, pela narrativa da exordial, que o referido pedido de registro culminou na emissão de Nota de Exigência pela escrevente, por haver sido constatado que não fora apresentada a Convenção de Condomínio para registro, contendo as estipulações determinadas pelos art. 1.331 do Código Civil e art. 9º da Lei 4.591/1964.

Da nota em questão, constam as seguintes exigências (doc. ordem 13):

1) Favor apresentar Convenção de Condomínio para registro contendo as estipulações determinadas pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, bem como as do artigo 9º da Lei 4.591/1964.

Observações gerais importantes:

a) Todos os documentos deverão ser novamente reapresentados, e estarão sujeitos a nova análise, podendo gerar novas exigências com relação a documentos e ou valores.

b) Os emolumentos serão calculados após o cumprimento das exigências mencionadas acima.;

Contudo, a exigência foi impugnada, razão pela qual pugnou a escrevente para que, em juízo, fosse declarada a legalidade das exigências por ela formulada.

Em sentença, foi julgada procedente a dúvida e declarado extinto o processo, com resolução do mérito, para reconhecer a legitimidade das exigências realizadas pela suscitante, recomendando a negativa do registro pretendido até que seja realizado o registro da convenção de condomínio, fato que enseja a interposição do presente recurso pela ora Apelante.

Assim, consiste a controvérsia recursal em verificar se acertadamente agiu a escrevente do cartório, ao vedar o registro pretendido pela sociedade apelante, ante a ausência da documentação elencada em nota de exigências.

Com efeito, a Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre as normas de registro público, estabelece a obrigatoriedade de registro da convenção de condomínio para além do registro da matrícula.

Veja o que dispôs a norma do art. 167, inciso I, item 17:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

Por sua vez, para que seja registrado, é necessário o cumprimento do requisito previsto o art. 237, qual seja, a apresentação de título anterior:

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Prestigiando as normas supratranscritas, constata-se que a documentação elencada pela escrevente, em sua nota de exigências, de fato, é imprescindível para que seja efetivado o registro de escritura pública de compra e venda do imóvel.

A Oficial do Cartório alega que inexistente Convenção de Condomínio, nos termos das estipulações do art. 9º da Lei 4.591/64 que, por sua vez, estabelece que "os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações."

Nesse sentido, nessa sede deve ser perquirido sobre o cumprimento dos requisitos das referidas normas, que justificou a negativa de efetivação do registro da compra e venda, requerido pelo Apelante.

Como visto, um dos requisitos para o registro da escritura de compra e venda é a apresentação e registro da convenção de condomínio, título anterior, em observância à continuidade do registro, nos termos dos art. 167 e 237 da Lei nº 6.015/73 c/c art. 9º da Lei 4.591/64.

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Portanto, tratam-se de requisitos necessários ao registro da compra e venda.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Na mesma linha, jurisprudência deste Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA -TERRENO COM EDIFICAÇÕES - DIVERSOS PROPRIETÁRIOS - CONDOMÍNIO PRO INDIVISO - ESCRITURA COM MENÇÃO ESPECÍFICA AO IMÓVEL PERTENCENTE AO DE CUJUS - IMPOSSIBILIDADE - DIVISÃO IGUALITÁRIA DOS QUINHÕES - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE OBJETIVA E DA CONTINUIDADE- RECURSO PROVIDO

Tratando-se de terreno com unidades autônomas e proprietários distintos, imperiosa é sua formalização a partir da descrição pormenorizada e da delimitação de todas as áreas, bem como de seus proprietários, o que poderá ser feito a partir do registro de convenção de condomínio ou regular desmembramento do bem.

Não tendo havido o rompimento da situação de indivisibilidade, a partir da individualização/identificação das casas residenciais, discriminação de medidas de confrontação, definição de áreas comuns e de utilização exclusiva, faz-se necessária a divisão igualitária dos quinhões, não podendo o Oficial do registro de notas lavrar escritura na qual se atribua unidade residencial específica a algum dos proprietários, presumindo situação de divisibilidade alheia a que emana da matrícula. (Apelação Cível 1.0491.14.001276-7/001, Relator(a): Des.(a) Geraldo Augusto , 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/03/2017, publicação da súmula em 15/03/2017)

À luz de tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada.

Deixo de fixar as custas e honorários, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."