



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMZONAS  
Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES

---

**TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0687882-28.2021.8.04.0001**

**Apelante:** Condomínio Parque Residências  
**Advogada:** Dra. Maria Santana de Freitas  
**Apelado:** Cartório do 1º Ofício de Registros e Protestos de  
Letras de Manaus/AM

**Juiz Prolator da Sentença: Dr. Jean Carlos Pimentel dos Santos**

---

**EMENTA: DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. INOBSERVÂNCIA DE EXIGÊNCIAS LEGAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação Cível interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de registro de Convenção Condominial no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Protestos de Manaus/AM, devido à falta de documentação exigida pela legislação vigente, condenando o apelante ao pagamento das custas processuais.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em definir se é possível registrar a convenção condominial sem a documentação exigida pela legislação de parcelamento do solo urbano.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

4. A apelação não prospera, pois o Decreto-Lei nº 58/1937, e, posteriormente, a Lei nº 6.766/1979, que tratam da regularização de loteamentos e o registro imobiliário, obrigam o depósito em cartório dos documentos do loteamento para fins de publicização.

5. Embora a convenção condominial tenha sido aprovada em 1973, o loteamento não foi devidamente registrado, infringindo tanto o Decreto-Lei nº 58/1937, que já exigia o registro, quanto a Lei nº 6.766/1979.

6. A ausência de cumprimento das formalidades previstas pela legislação vigente impede o registro da convenção condominial.

7. O Cartório de Registro de Imóveis agiu corretamente ao negar o registro pela incompletude documental.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

**8. Recurso conhecido e não provido.**

*Tese de julgamento:* 1. Apesar de aprovado o projeto de loteamento, este não foi devidamente registrado, conforme disposição do art. 1º do Decreto-Lei nº 58/1937, razão pela qual torna o loteamento irregular. 2. O assentamento está sujeito à Lei vigente ao tempo da apresentação do título, sem que importe a data da celebração do ajuste contratual. 3. A regularização de loteamentos e o registro de convenções condominiais aprovadas antes da vigência da Lei nº 6.766/1979, quando não publicizadas em cartório no tempo de sua confecção, submetem-se às exigências previstas pela legislação vigente, inclusive a apresentação de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

documentação completa aprovada pelo ente municipal.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos do processo em epígrafe, acordam os Desembargadores integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, **por unanimidade de votos, em consonância com o parecer ministerial de fls. 145/148, conhecer e negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, Manaus/AM, 11 de novembro de 2024.

Desembargador **Airton Luís Corrêa Gentil**  
Presidente

Desembargador **João de Jesus Abdala Simões**  
Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
Gabinete do Desembargador **JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

## 01. RELATÓRIO

01.01. Trata-se de Apelação Cível interposta por **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDÊNCIAS** contra a sentença de fls. 91/94, proferida pelo juízo da Vara de Registros Públicos e Usucapião, a qual julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de n. 0687882-28.2021.8.04.0001, em que contende com **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTROS E PROTESTOS DE LETRAS DE MANAUS/AM**, condenando o ora apelante nos seguintes termos:

Ante o exposto, julgo improcedente o procedimento de dúvida inversa formulado pelo Condomínio Parque Residências.

Em conformidade com o artigo 207 da Lei de Registros Públicos, condenado a parte interessada ao pagamento das custas processuais.

01.02. Em razões recursais de fls. 121/133, a parte apelante alega que cumpriu toda as exigências cartorárias e que não é legítima a negativa do 1º Ofício de Registro de Imóveis em efetuar o devido registro.

01.03. Salienta que a Convenção do Condomínio foi aprovada em 08/05/1973 e, portanto, as deliberações pactuadas não se submetam às disposições da Lei de Parcelamento de Solo Urbano, Lei nº 6.766/1979, que data de 19/12/1979, pois a vigência da lei se iniciou depois da convenção condominial.

01.04. Por fim, pede o conhecimento e provimento do recurso, para que seja declarada nula a sentença, a fim de se deferir os termos das suscitação.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

01.05. Em parecer acostado às fls. 145/148, o graduado órgão ministerial manifesta-se pelo desprovemento do apelo.

01.06. É o relatório.

## **02. VOTO**

02.01. *Ab initio*, registre-se que a sentença foi disponibilizada no DJE de **13/06/2023**, conforme certidão de fl. 98. Preparo recolhido às fls. 134/135. Feitas tais considerações, por estarem presentes os demais requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, **o recurso deve ser conhecido.**

02.02. A questão ora em análise diz respeito à possibilidade de registro da instituição e convenção do Condomínio Parque Residências no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Protestos da Comarca de Manaus, sem a apresentação da documentação exigida pelo ente municipal, qual seja, a aprovação do projeto, consoante às disposições do artigo 40 da Lei n. 6.766/1979 e no artigo 15 da Lei n. 13.465/2017.

02.03. Desde já afirma-se que a apelação não prospera, conforme as razões que serão expostas a seguir.

02.04. Em respeito a aplicação do princípio do *tempus regit actum* no caso ora analisado, após o início da vigência da Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

regularização de loteamentos e o registro imobiliário submetem-se àquela norma.

02.05. Tendo em vista que a Convenção do Condomínio não foi registrada, ainda que estabelecida em 08/05/1979, antes do início da vigência da norma supracitada, as disposições do pacto convencional se sujeitam à formalização prevista norma na federal vigente que trata do assunto.

02.06. Como bem destacou o parecer do *Parquet*, o loteamento não foi devidamente registrado à época de sua aprovação em 1973, o que o torna irregular não só pela Lei nº 6.766/1979, mas também pelo Decreto-Lei nº 58/1937.

02.07. Cabe salientar, que o Decreto-Lei nº 58/1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, já exigia, à época da convenção condominial, **a regularização de loteamentos mediante registro, o que não foi observado pela parte apelante. A ausência de cumprimento dessa formalidade leva a constituição condominial à situação irregular.**

02.08. Para que a instituição e registro do condomínio sejam possíveis, é fundamental a apresentação da documentação completa, com aprovação em data atual pela Prefeitura Municipal, conforme exigido pela legislação.

02.09. Neste contexto, correta a atuação do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Protestos da Comarca de Manaus, que negou o



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMZNAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

registro, dada a incompletude documental, pois não basta a simples aprovação anterior à Lei de Parcelamento do Solo Urbano para dispensar a instituição condominial da observância das exigências impostas pela legislação vigente.

02.10. Nesse sentido:

APELAÇÃO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO LAVRADA EM 1978. Exigência de rerratificação da escritura para fazer constar os artigos 1.332 a 1.357 do Código Civil, bem como atualizar a relação dos atuais proprietários, qualificando-os e identificando a unidade pertinente a cada um, para ser verificados e exigidos por Lei. Sentença julgou a dúvida procedente. Inconformismo. Interposição de apelação. Parecer da procuradoria-geral de justiça, opinando pelo desproimento do recurso, com confirmação in totum do julgado. **A impossibilidade do registro da escritura apresentada para registro decorreu de sua apresentação tardia para registro, posto que o título se refere a negócio jurídico celebrado há quase quatro décadas. O assentamento está sujeito à Lei vigente ao tempo da apresentação do título, sem que importe a data da celebração do ajuste contratual. Exigências pautadas nos princípios registrais da legalidade e da segurança jurídica.** Em que pese as dificuldades do interessado em cumprir as exigências, verifica-se que as exigências registrais se encontram pautadas na legislação aplicável à matéria e visam a esorreita observância aos princípios da legalidade e da segurança jurídica. Procedimento de dúvida não admite dilação probatória. Enunciado nº 03 do Conselho da Magistratura, em matéria de registros públicos. Recurso a que se nega provimento. (TJRJ; Proc 0177921-74.2019.8.19.0001; Rio de Janeiro; Conselho da Magistratura; Rel. Des. Edson Vasconcelos; DORJ 14/05/2021; Pág. 628)

LAVRADA EM 1960. Exigência de rerratificação da escritura para fazer constar os artigos 1.332 a 1.357 do



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES

Código Civil, bem como atualizar a relação dos atuais proprietários, qualificando-os e identificando a unidade pertinente a cada um, para ser verificado os 2/3 exigidos por Lei, além de recolher emolumentos. Sentença julgou a dúvida procedente. Inconformismo. Interposição de Apelação. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pelo desprovisionamento do recurso, com confirmação in totum do julgado. A impossibilidade do registro da escritura apresentada para registro decorreu de sua apresentação tardia para registro, posto que o título se refere a negócio jurídico celebrado em há quase seis décadas. O assentamento está sujeito à Lei vigente ao tempo da apresentação do título, sem que importe a data da celebração do ajuste contratual. Exigências pautadas nos Princípios Registros da Legalidade e da Segurança Jurídica. **Em que pese as dificuldades do interessado em cumprir as exigências, verifica-se que as exigências registrares se encontram pautadas na legislação aplicável à matéria e visam a escorreita observância aos princípios da Legalidade e da Segurança Jurídica.** Procedimento de dúvida não admite dilação probatória. Enunciado nº 03 do Conselho da Magistratura, em matéria de Registros Públicos. Recurso a que se nega provimento. (TJRJ; Proc 0078707-18.2016.8.19.0001; Rio de Janeiro; Conselho da Magistratura; Relª Desª Elisabete Filizzola Assunção; DORJ 17/03/2020; Pág. 509)

02.11. Dado o exposto, repisa-se, para que seja possível o registro do loteamento e sanada a irregularidade, é imprescindível, portanto, a apresentação de documentação atualizada, qual seja, a aprovação do projeto de pelo órgão público competente, o ente municipal, em respeito às exigências da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, conforme bem exigiu o 1º Registro de Imóveis e Protesto de Manaus.

02.12. Forte nessas razões, **em consonância com o parecer ministerial de fls. 145/148, voto no sentido de conhecer da presente Apelação e a ela negar provimento, para manter *in totum***



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS  
**Gabinete do Desembargador JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

---

**a sentença atacada.**

02.13. É como voto.

02.14. **Publique-se. Registre-se. Intime-se. Transitado em julgado, retornem os autos à Vara de origem.**

Manaus/AM, 11 de novembro de 2024.

Desembargador **JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**

Relator