

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 0001014-30.2011.8.26.0100

Interessado: MARCOS AURÉLIO DE OLIVEIRA FREITAS.

EMENTA. Condomínio – prova de inexistência de débitos condominais. Exigibilidade.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo à determinação de fls. 17 dos autos, presta as seguintes informações.

A questão versa sobre a exigência de declaração negativa de débitos condominais exigida pelo parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591, de 1964: “a alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”.

Depois de certa hesitação, expressão de respeitável divergência doutrinária, o entendimento corrente do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, bem como da R. 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, inclina-se pelo reconhecimento de vigência do referido dispositivo legal fundamentando, assim, a exigência do cartório. Aliás, no Processo [0026357-62.2010.8.26.0100](#) (100.10.026357-6)¹, da Primeira Vara de Registros Públicos, essa orientação já se harmonizou.

Na Ap. Civ. 990.10.278.563-7, j. 5.10.2010, DJE 26.11.2010, São Paulo, rel. des. MUNHOZ SOARES, ficou declarado o seguinte:

Entretanto, no Conselho Superior da Magistratura prevalece o entendimento de que o art. 4º, parágrafo único, da Lei nº [4.591/64](#) não foi revogado pelo art. 1.345 do Código Civil (Apelação Cível nº [1.034-6/4](#), Rel. Des. Ruy Camilo, j. 17.3.09).

A vedação de transferência sem prova de quitação consiste em norma de proteção do condomínio, como se deixou explícito em julgado do Superior Tribunal de Justiça ([REsp 671.941-RJ](#), Rel. Des. Aldir Passarinho, j. 28.3.06).

Como se vê, a exigência do Cartório encontra sustentação nas decisões do Eg. Conselho Superior da Magistratura e também da R. 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

Era o que nos competia informar a Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento.

São Paulo, 17 de março de 2011.

SÉRGIO JACOMINO

Oficial Registrador

¹ Para acessar a íntegra das decisões aqui referidas: <http://wp.me/pcDhK-gB>