(394/2025-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA. CONDOMÍNIO HORIZONTAL, DE CASAS, QUE NÃO SE CONFUNDE COM LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO DE LOTES: VINCULAÇÃO DA CONSTRUÇÃO AO TERRENO OU AO PROJETO DE CONSTRUÇÃO PREVIAMENTE APROVADO PELA MUNICIPALIDADE. EXIGÊNCIA DE ANUÊNCIA UNÂNIME DOS CONDÔMINOS PARA ALTERAÇÃO DA ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO OU REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO DE SUA INSTITUIÇÃO. SITUAÇÃO JÁ CONSOLIDADA, DE VINCULAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DA UNIDADE INDIVIDUAL À ÁREA DO TERRENO, QUE AUTORIZA O AFASTAMENTO DA EXIGÊNCIA. CONVENÇÃO, ASSEMBLEIA GERAL E LEI MUNICIPAL QUE POSSIBILITAM MODIFICAÇÕES NAS UNIDADES AUTÔNOMAS. AVERBAÇÃO JÁ REALIZADA EM OUTROS CASOS. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso contra sentença que manteve a recusa de averbação de ampliação de unidade residencial autônoma em condomínio horizontal. 2. O Oficial de Registro de Imóveis fundamentou a recusa na falta de anuência unânime dos condôminos para alteração da especificação do condomínio ou requerimento de retificação do registro de sua instituição (Lei n. 13.465/2017 e artigo 1.358-A do Código Civil). 3. A parte sustenta que a fração ideal da unidade autônoma não está vinculada à construção, mas à área do terreno, havendo autorização na convenção e em assembleia geral para modificação. Outras unidades, ademais, foram ampliadas em suas construções, com averbação perante o serviço imobiliário.

II. **Questão em discussão**

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível a averbação da ampliação de unidade residencial autônoma em condomínio horizontal sem a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

anuência de todos os condôminos e sem a devida retificação dos registros.

III. **Razões de decidir**
5. A ampliação da unidade condominial autônoma requer a anuência unânime dos condôminos para alteração do registro de instituição e de especificação do condomínio. Condomínio de casas que não se confunde com loteamento ou condomínio de lotes. Precedentes. 6. Situação excepcional, já consolidada, em que a fração ideal está vinculada à área do terreno de cada unidade autônoma e não à construção. Convenção, assembleia geral e lei municipal que autorizam modificações na unidade autônoma. Averbação realizada em outros casos.

IV. **Dispositivo e Tese**
7. Parecer pelo provimento do recurso.
8. *Tese de julgamento*: "1. Condomínio de casas que não se confunde com loteamento condomínio de lotes. 2. A averbação de ampliação em unidade condominial autônoma exige anuência unânime dos condôminos e retificação do registro de instituição e de especificação do condomínio. 3. Situação consolidada, de vinculação da fração ideal de cada unidade autônoma à área do terreno e autorização em convenção, assembleia geral e lei municipal para regularização das construções, o que autoriza o afastamento do óbice".

Legislação e jurisprudência relevantes:

- Legislação: Lei n. 4.591/64, artigos 7º, 8º e 43, IV; itens 80 a 82, do Capítulo XX, das NSCGJ.

- Jurisprudência: CGJ – Pedido de Providências nº 1000761-87.2016.8.26.0152; Parecer 200/2024-E – Recurso Administrativo nº 1009782-20.2021.8.26.0344; Parecer 69/2024-E – Recurso Administrativo nº 1004848-07.2023.8.26.0099; Recurso Administrativo nº 1021563-36.2024.8.26.0602; Recurso Administrativo nº 2008/89332 nº 1021562-51.2024.8.26.0602; Recurso Administrativo nº 2008/89332; CSM, Apelação Cível nº 595.415-4/4-00.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Waltecyr Diniz** contra a r. sentença de fls. 410/412, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, a qual manteve recusa a requerimento de averbação de ampliação de área de unidade autônoma em condomínio residencial de casas (matrícula n. 103.120 – fls. 48/50; prenotação n. 580.206 – fl. 47).

A parte sustenta que a convenção condominial adota, para cálculo da fração ideal, apenas a área privativa ou exclusiva do terreno pertencente a cada unidade e permite ampliação; que a ampliação da construção de unidade autônoma, por consequência, não traz reflexos para a especificação do condomínio; que precedentes administrativos e judiciais suportam sua posição; que os condôminos, em assembleia geral realizada em 24/07/2019, autorizaram a regularização de construções, reformas e ampliações realizadas em imóveis do condomínio; que a ampliação não compromete a estrutura do condomínio; que o juízo de primeiro grau reconheceu a falta de interferência com a instituição do condomínio e com sua estrutura, mas apresenta conclusão contraditória ao negar ingresso; que outras unidades do condomínio já tiveram suas ampliações averbadas, sem exigência por parte do Oficial (fls. 441/457).

O Oficial de Registro de Imóveis recusou o pedido, exigindo anuência unânime dos condôminos para alteração da especificação do condomínio ou, alternativamente, a retificação do registro para a modalidade de condomínio de lotes conforme a Lei nº 13.465/2017 e o artigo 1.358-A do Código Civil (fls. 02/05, nota devolutiva às fls. 51/53).

A r. sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente manteve a exigência do Oficial Registrador, reconhecendo que o critério de cálculo da fração ideal se baseia na área do terreno privativo e que a convenção condominial permite obras de ampliação. No entanto, concluiu que a ampliação da área

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

construída, ainda que não altere a fração ideal, modifica a configuração do projeto original e pode gerar desequilíbrio entre os condôminos, o que torna indispensável anuência unânime. A sentença também citou a vedação expressa no artigo 43, inciso IV, da Lei nº 4.591/1964, que proíbe o incorporador de alterar o projeto sem autorização unânime dos interessados (fls. 410/412).

Embargos de declaração, fundados em suposta contradição e omissão, foram rejeitados (fls. 421/427 e 438).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 470/472).

É o relatório.

Inicialmente vale observar que, como se trata de pedido de providências, já que o ato buscado é o de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

No mérito, o recurso comporta provimento.

A parte recorrente, como visto, pretende averbação de ampliação da área construída da unidade autônoma n. R.53 do Condomínio Residencial Estância Primavera, objeto da matrícula n. 103.120 (fls. 48/50), que foi autorizada pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto (fls. 42/46).

O requerimento foi qualificado negativamente pelo Oficial, que exigiu anuência unânime dos condôminos para alteração da especificação do condomínio ou requerimento de retificação do registro de sua instituição (Lei n. 13.465/2017 e artigo 1.356-A do Código Civil – fls. 02/05 e 51/53).

O Residencial em questão nasceu como condomínio horizontal, de casas, que tem por característica essencial a vinculação de construção ao terreno ou, ao menos, à existência de projeto de construção previamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

aprovado pela Municipalidade, tudo em consonância com o disposto no artigo 8º da Lei n. 4.591/64 (destaques nossos):

> *"Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:*
>
> *a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas,* ***será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e, também, aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades****".*

Não se pode confundir o condomínio em questão, de casas, com o loteamento sob pena de se burlar a Lei de Parcelamento do Solo.

Nas palavras de Vossa Excelência:

> *"Sucede que o legislador foi muito além e criou a figura do condomínio de lotes no art. 1.358-A do CC, que não se confunde com a figura do loteamento fechado, ou de acesso controlado, nem com o condomínio de casas (ou deitado), previsto no art. 8º da Lei n. 4.591/64. Necessário dar as características essenciais de cada uma delas, para marcar as diferenças e traçar os regimes jurídicos diversos.*
>
> *Sabido que o art. 1.331 do CC, norma de natureza cogente, determina os quatro requisitos cumulativos necessários à tipificação do condomínio edilício: a) a existência de edificação; b) sob a forma de unidades autônomas; c) vinculadas de modo*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

indissolúvel à fração ideal do terreno e coisas comuns da edificação; d) todas as unidades autônomas devem ter acesso direto ou indireto a via pública.

O condomínio de lotes não exige o primeiro dos requisitos mencionados, qual seja, a existência de edificação. Pode o comprador adquirir terreno vazio para construir o que, quando e se quiser, desde que respeitadas limitações urbanísticas e convencionais. As áreas comuns do empreendimento, inclusive as vias internas de acesso aos terrenos, são bens particulares e não públicos e, por consequência, sujeitas a tributação como área comum do empreendimento. Se as vias internas são particulares, o acesso somente é permitido aos condôminos e a terceiros por eles admitidos. Dispõe de convenção de condomínio, com natureza de ato-regra, que rege as relações entre os condôminos, inclusive o rateio de despesas comuns.

Não se confunde o condomínio de lotes com condomínio de casas (ou deitado) regulado pelo art. 8º da Lei n. 4.591/64, que exige edificação. No condomínio de casas a unidade autônoma é necessariamente uma construção, jamais lote vazio. A peculiaridade está no fato de se tratar de casa, e não de apartamentos em planos sobrepostos, o que impõe regras específicas quanto às áreas de jardim ou quintal. Ainda que se trate de unidade futura, a construção deverá estar discriminada, com descrição da fração ideal. Já, no condomínio de lotes a unidade autônoma é um terreno vazio, que o proprietário pode ou não edificar" (Francisco Eduardo Loureiro, Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002, Claudio Luiz Bueno de Godoy .... (et al.); coordenação Cezar Peluso – Santana de Parnaíba: editora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

Manole, 17 ed., rev. e atual. 2023).

Note-se que há possibilidade de a unidade autônoma estar vinculada a construção e a parte do terreno de uso exclusivo do condômino, como quintal ou jardim (artigo 8º, "a", da Lei n. 4.591/64).

Neste sentido, a Apelação Cível n. 595.415.4/4-00, de relatoria de Vossa Excelência: "*a peculiaridade do condomínio deitado, em relação ao condomínio de planos horizontais, é que além da unidade autônoma construída, vinculada à fração ideal de terreno e de partes comuns, existe nesta modalidade uma parte de terreno que é de uso exclusivo do condômino, como quintal ou jardim*".

No caso concreto, porém, verifica-se que a unidade acabou descrita com fração ideal vinculada à área privativa do terreno (fls. 48/50), razão pela qual a alteração da área edificada não trará reflexos para a especificação do condomínio.

De fato, de acordo com o registro da incorporação (R.2/80.699, fls.339/359), o projeto inicialmente aprovado previa um condomínio residencial com 53 unidades autônomas em um terreno com área total de 44.166,47 m², sendo que a unidade R-53 teria *"área útil construída de 27,00 metros quadrados dentro de uma área privativa de 562,39 metros quadrados (...) correspondendo-lhe a fração ideal de 1,98905% do terreno"* (fl.357).

Posteriormente, a empresa incorporadora foi substituída (Av.23/80.699, fls.371/372) e o projeto original de construção foi alterado, com aprovação pelos Poderes Públicos (Av.24/80.699, fls.372/375), de modo que passou a prever para a unidade autônoma R-53 uma área útil construída de 157,78 m², dentro de área privativa de 562,39 m².

Com a conclusão parcial das obras, registrou-se o ato de instituição e especificação do condomínio (R.30/80.699, fls.377/386), em que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

unidade R-53 está descrita conforme o projeto atualizado: *"área útil construída de 154,78 metros quadrados, dentro de uma área privativa de 562,39 metros quadrados",* correspondendo à mesma fração ideal do terreno (1,98905%) prevista no projeto original, apesar do acréscimo substancial de área construída.

Tais dados deram suporte à abertura de matrícula própria para a unidade R-53 (M.103.120, fls.48/50).

Neste contexto, a averbação da ampliação afetará apenas a área construída da unidade, sem provocar alteração da área da fração do terreno ou da área comum.

Nota-se, ademais, que a convenção do condomínio prevê como direito do condômino modificar sua unidade autônoma desde que observadas as restrições nela contidas (especificação, projeto aprovado e regimento interno – artigos 5º, "g", 53 e 59, fls.25/26 e 35/36). No mesmo sentido, ata de assembleia geral realizada em 24 de julho de 2019, por meio da qual se autorizou a regularização de obras realizadas em unidades autônomas do Residencial com apoio na Lei Complementar Municipal de n. 2932, de 11 de janeiro de 2019 (fls. 21/22).

O alvará de reaprovação da ampliação realizada na unidade em análise, ainda que emitido em 04 de fevereiro de 2025, faz referência a projeto de 1998 (fl. 45).

As certidões de matrícula produzidas às fls. 96/336 atestam, por sua vez, que outras unidades autônomas tiveram construção ampliada e averbação perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, o que confirma a vinculação da fração ideal à área do terreno e a existência de autorização para aumento da área construída, bem como para regularização da situação consolidada.

Vale observar que incorreto falar em retificação do ato de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

incorporação, o qual se destina a possibilitar a venda das futuras unidades autônomas (artigo 28 da Lei n. 4.591/64), enquanto o ato de instituição e de especificação do condomínio é aquele que formaliza o condomínio em si, estabelecendo o direito de propriedade de cada condômino à sua fração ideal (artigo 7º da Lei n. 4.591/64):

> "*O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade"*.

Note-se que as Normas de Serviço desta Corregedoria trazem previsão expressa sobre a necessidade de anuência de todos os condôminos para alteração da especificação do condomínio (Cap. XX):

> *"80. Ao registrar convenção de condomínio edilício, deverá o cartório referir expressamente o número do registro de especificação do condomínio feito na matrícula do imóvel. No registro da especificação, fará remissão ao número do registro da convenção.*
>
> *81. A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos, titulares de direitos reais de gozo e fruição ou de direitos aquisitivos, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior.*
>
> *82. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos, salvo no tocante à mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

Quanto à questão, vale citar trecho do Parecer 83/2009-E exarado no Processo CG n. 2008/89332, de autoria do MM. Juiz Assessor José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo então Corregedor à época, Des. Ruy Pereira Camilo:

> *"Nisske Gondo e J. Nascimento Franco, em lição lembrada nas informações prestadas Sra. Oficial de Registro de Imóveis e, ainda, pelo Ministério Público e pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, esclarecem que: "Uma vez registrado o instrumento de instituição do condomínio, exige-se a unanimidade dos co-proprietários, com anuência dos compromissários compradores ou promitentes cessionários de direitos à compra de unidades autônomas, para as alterações que importem em desdobramentos ou unificação de unidades, mudança na destinação das áreas privativas ou comuns, bem como na participação proporcional no terreno e coisas comuns; enfim, para as inovações que possam direta ou indiretamente repercutir sobre os direitos subjetivos dos condôminos com a finalidade a que inicialmente se destinou o edifício ou suas unidades autônomas, tal como a transformação da casa do zelador, ou de qualquer área comum, em unidade privativa".*

E, ainda, os precedentes mais recentes, em que se manteve a negativa à averbação da ampliação de construção em unidade condominial autônoma justamente pela necessidade de aprovação de todos os condôminos, com retificação do ato de instituição e de especificação:

> *"CONDOMÍNIO HORIZONTAL. Pretensão de averbação, na matrícula de uma unidade condominial, do aumento da área construída. Necessidade de obtenção da aprovação da totalidade dos condôminos e de apresentação de instrumento*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

de alteração da instituição do condomínio assinado por todos os condôminos, assim como quadro de cálculo das áreas das edificações com observância dos padrões da ABNT. Condomínio de casas que não se confunde com loteamento. Unidade condominial que se identifica com a própria construção. Modificação na área construída com reflexos na instituição condominial, por interferir no cálculo das frações ideais de cada condômino. Pedido de Providências julgado improcedente. Recurso improvido" (CGJ/SP - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS nº 1000761-87.2016.8.26.0152, Data da decisão: 16/03/2017).

"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL – INEXISTÊNCIA DE PRENOTAÇÃO VÁLIDA E EFICAZ – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – EXAMINA-SE A LEGALIDADE EXIGÊNCIA FORMULADA, PARA EVITAR A FORMULAÇÃO DE NOVO PEDIDO - EXIGÊNCIA CORRETA, UMA VEZ QUE O CONDOMÍNIO DE CASAS SE REGE PELO ART. 8. DA LEI 4.591/64 E 1.331 E SEGUINTES DO CÓDIGO CIVIL - AUMENTO DA ÁREA ÚTIL DA UNIDADE AUTÔNOMA IMPLICA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO E DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - RECURSO NÃO CONHECIDO" (CGJ – Parecer 200/2024-E - Recurso Administrativo nº 1009782-20.2021.8.26.0344; Data da Decisão: 03/04/2024).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - CONDOMÍNIO DE CASAS - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO E DEMOLIÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS, DIANTE DA ALTERAÇÃO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

DA ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO DEITADO QUE SE CARACTERIZA PELA VINCULAÇÃO DO TERRENO ÀS CONSTRUÇÕES - AVERBAÇÕES QUE DESFIGURARIAM O CONDOMÍNIO EM QUESTÃO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO" (CGJ – Parecer 69/2024-E – Recurso Administrativo nº 1004848-07.2023.8.26.0099; Data da decisão: 02/02/2024).

Nada disso, porém, se verifica na hipótese na medida em que o condomínio foi instituído com vinculação da fração ideal individual à área do terreno, com previsão em convenção e em assembleia sobre a possibilidade de ampliação da construção existente em cada unidade autônoma, ao lado de autorização legislativa.

Trata-se, portanto, de situação, que, embora confunda as figuras do condomínio de lotes[1] com a de condomínio especial de casas, já está consolidada e conta com todas as autorizações devidas para regularização. Por este motivo, o óbice não pode subsistir.

Vale anotar, por fim, que o registro da instituição do condomínio foi realizado em junho de 2000, por Oficial Interina (fls.40/41), de modo que é inviável a instauração de procedimento para averiguação de eventual falha funcional.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento

[1] Sobre o condomínio de lotes, trata-se de instrumento de ocupação do solo *"semelhante ao condomínio de casas, chamado também de condomínio deitado, com o diferencial de que neste as casas serão entregues edificadas, enquanto no condomínio de lotes o empreendimento será entregue com infraestrutura e áreas comuns edificadas, bem como lotes de terreno para futura edificação pelos adquirentes. Já o loteamento induz à criação de lotes de terreno individuais e desconectados entre si, com arruamento, equipamentos urbanos e espaços de lazer, que passarão ao domínio público, com o registro do empreendimento. Ao misturar os conceitos dos dois institutos (loteamento e condomínio edilício), cria-se novamente campo fértil para a insegurança jurídica, possivelmente inviabilizando essa forma de organização do solo, necessária na atual formação de nossas cidades. Os conceitos equivocados a respeito do condomínio de lotes mostram-se evidentes quando analisada a legislação municipal a respeito do tema. Analisando os 42 municípios mais populosos do Estado de São Paulo, com população superior a 200 mil habitantes, verificou-se que somente 16 municípios possuem leis que disciplinam o condomínio de lotes, sendo que 50% dessas leis equiparam o condomínio de lotes ao loteamento ou exigem as mesmas regras aplicáveis ao parcelamento do solo urbano. Dessas leis, duas exigem expressamente o registro prévio do loteamento para a posterior implantação do condomínio de lotes (Lei Complementar nº 3.175/2023 de Ribeirão Preto e Lei Complementar nº 7.225/2023 de Sumaré). As demais não mencionam expressamente essa necessidade, mas estabelecem o mesmo regramento da Lei nº 6.766/1979 ao condomínio de lotes, não o tratando como condomínio edilício regido pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/1964. Com relação aos outros 50% dessas leis, cinco possuem disciplina detalhada para o condomínio de lotes (Lei Complementar nº 623/2019 de São José dos Campos, Lei nº 7.999/2023 de Mogi das Cruzes, Lei Complementar nº 421/2021 de Piracicaba, Lei Complementar nº 264/2019 de Cotia e Lei 8.955/2023 de Marília), enquanto as demais apenas o consideram uma modalidade de condomínio, sem estabelecer uma disciplina pormenorizada. Como se vê, ainda há muita sombra sobre o condomínio de lotes, que precisa ser esclarecida, para que se possa utilizar esse instrumento urbanístico de forma a garantir o direito à moradia segura da população*" (MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Condomínio de Lotes: Regime Jurídico, Aspectos Civis, Urbanísticos e Ambientais. São Paulo: Thomson Reuters Brasil - Revista dos Tribunais, 2025, p. RB-1.10, livro eletrônico disponível em: https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/372005468/v1/page/RB-1.10). Vossa Excelência, por sua vez, sustenta a aplicação dos requisitos urbanísticos mínimos dos artigos 3º e 4º da Lei nº 6.766/1979 ao condomínio de lotes por entender que, quando o § 2º, I, do artigo 1.358-A, do Código Civil, menciona a legislação urbanística, refere-se não apenas à legislação municipal ou estadual, mas também à lei federal de parcelamento do solo (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Condomínio de Lotes. *In*: LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (coord.). Regularização Fundiária Urbana: desafios e perspectivas para a aplicação da Lei nº 13.465/2017. São Paulo: editora Letras Jurídicas, 2019, p. 172).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.

ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo, ao qual deve ser **dado provimento** para se autorizar, excepcionalmente, a averbação pretendida.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143D257.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de outubro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014343-47.2025.8.26.0506

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **dou provimento** a ele para autorizar, excepcionalmente, a averbação pretendida.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014343-47.2025.8.26.0506 e o código 143DC50.