

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1083324-61.2020.8.26.0100

(124/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO – ERRO MATERIAL CONSTANTE DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO – AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO DO PROJETO - PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **RUA DOS ALPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face da r. sentença de fls. 282/285, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para indeferir o pedido de averbação, na matrícula n.º 223.046, a fim de constar que os apartamentos do tipo 11 da Torre 01 têm direito ao uso de 01 vaga de garagem, averbando-se tal disposição, também, nas correspondentes matrículas individualizadas.

A recorrente aduz, em síntese, que não há alteração do projeto inicial, sendo desnecessário o cumprimento do art. 1.351 do Código Civil e art. 43, IV, da Lei n.º 4.591/64. Pretende apenas a correção de erro evidente ocorrido quando do registro do memorial de incorporação, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 318/319).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA20.

Opino.

Trata-se de pedido de providências em que busca a recorrente ver averbada na matrícula nº 223.046 a informação de que os apartamentos do tipo 11 da Torre 01 têm direito ao uso de 01 vaga de garagem, averbando-se, também, a mesma disposição nas matrículas individualizadas das respectivas unidades autônomas, quais sejam, as de nºs 239.547 a 239.550, nºs 239.555 a 239.558, nºs 239.563 a 239.566, nºs 239.571 a 239.574, nºs 239.579 a 239.582 e nºs 239.587 a 239.590, sob o argumento de que tal dado foi omitido, por erro, quando da elaboração do memorial de incorporação e da especificação de condomínio.

Aduz, em suma, que o empreendimento perfaz um total de 492 vagas de garagem, sendo 326 vagas vinculadas as unidades autônomas, cujas áreas encontram-se computadas na área privativa acessória e, 166 vagas de uso comum, cujas áreas encontram-se computadas na área comum de divisão não proporcional das unidades autônomas (Capítulo V do memorial de incorporação).

Todavia, por um lapso, na descrição das áreas e frações ideias no memorial de incorporação, um grupo de 24 apartamentos, todos do tipo 11 da Torre 1, que tem computado na sua área comum de divisão não proporcional o direito ao uso de 01 vaga de garagem, ficou omisso quanto a expressão *"com direito ao uso de uma vaga de garagem"*.

Constata-se, por simples cálculo aritmético, que da totalidade das vagas existentes no empreendimento, consideradas de uso comum de divisão não proporcional, 24 remanesceram sem qualquer menção quanto à destinação/atribuição e existem 24 unidades autônomas na Torre 1 do tipo 11 em que na transcrição das áreas no memorial de incorporação remanesceram sem a atribuição do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA20.

direito de uso de uma vaga de garagem.

Informa, ainda, que já foi formulado pedido de providências junto a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital (autos do processo nº 1000450-19.2020.8.26.0100), pretendendo as mencionadas averbações, o qual foi julgado improcedente, todavia, por um equívoco, o pleito foi instruído e tramitou como retificação de incorporação, não havendo, contudo, qualquer alteração do projeto inicial.

Instado, o Oficial Registrador manifestou-se às fls. 187/191. Esclarece que na descrição dos apartamentos da Torre 1 (tipo 11) não constou o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada na garagem do condomínio, apesar de estarem as vagas computadas na área de uso comum de divisão não proporcional das referidas unidades autônomas, sendo que na descrição dos apartamentos da Torre 2 (tipo 08), que tem áreas idênticas, constou tal informação.

Salienta, ainda, que, conquanto haja razoabilidade e dos elementos robustos apresentados pela recorrente possa se inferir a procedência do pedido, ficou impossibilitado de reexaminar o título uma vez que o caso já foi anteriormente submetido à apreciação da MM.ª Juíza Corregedora Permanente nos autos do Pedido de Providências n.º 1000450-19.2020.8.26.0100.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece provimento.

Com efeito, o "Condomínio Living Resort", está devidamente instituído e especificado conforme matrícula nº 223.046 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, cuja convenção também é objeto de registro (fls. 116).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA20.

Consta do memorial de incorporação e do instrumento particular de instituição e especificação do condomínio, que os apartamentos da Torre 1 (tipo 11) n.ºs 13, 14, 15, 16, localizados no 1º pavimento; 23, 24, 25 e 26, localizados no 2º pavimento; 33, 34, 35 e 36; localizados no 3º pavimento; 43, 44, 45 e 46, localizados no 4° pavimento; 53, 54, 55 e 56, localizados no 5º pavimento; 63, 64, 65 e 66, localizados no 6º pavimento, têm a seguinte descrição:

> *"possuem a área privativa de 59,400m², a área comum de 42,740m² (20,417m² de área comum coberta e 22,323m² de área comum descoberta), perfazendo a área total de 102,140m², correspondendo a cada um deles a fração ideal de 0,0023940 no terreno do condomínio".*

De referida descrição infere-se que as mencionadas unidades não foram contempladas com o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Contudo, extrai-se da documentação encartada aos autos que da totalidade de vagas existentes no empreendimento remanesceram 24 vagas consideradas de uso comum de divisão não proporcional sem qualquer menção quanto a destinação/atribuição às unidades autônomas e 24 unidades autônomas do (tipo 11) da Torre 1 ficaram sem a atribuição do direito de uso de uma vaga de garagem.

Além disso, verifica-se que da descrição dos apartamentos da Torre 2 (tipo 08), que têm áreas idênticas aos do tipo 11 da Torre 1, constou a informação que ora se pretende ver averbada.

Nesta ordem de ideias, e à vista do princípio da presunção de veracidade que rege os Registros de Imóveis, a averbação pretendida é de rigor.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA20.

Sobre referido princípio vale transcrever trecho de Luiz Guilherme Loureiro:

> *"O Registro de Imóveis é fundamentalmente um instrumento de publicidade. Portanto, é necessário que as informações nele contidas coincidam com a realidade para que não se converta em elemento de difusão de inexatidões e fonte de insegurança jurídica, contrariando, dessa forma, sua finalidade básica."*[1]

Os registros públicos gozam de presunção de veracidade, devendo ser retificados quando contenham informações incompletas ou incorretas, nos termos do art. 212 da Lei n.º 6.015/73:

> *"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial."*

In casu, respeitado o entendimento exarado na r. sentença recorrida, não há que se falar em descumprimento ao art. 1.351 do Código Civil, que assim dispõe:

> *"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."*

Isto porque a hipótese não envolve alteração do projeto inaugural e tampouco da convenção de condomínio, mas apenas a retificação, por meio de averbação, da omissão no memorial

[1] Loureiro, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática – 8ª ed., Editora Juspodivm, 2017, p. 577.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA20.

de incorporação que deixou, por erro, de constar a atribuição de 24 vagas consideradas de uso comum de divisão não proporcional a 24 unidades autônomas do (tipo 11) da Torre 1.

Esta, inclusive, é a conclusão a que chegou o Senhor Oficial Registrador em sua manifestação de fls. 187/191, o qual deixou de reexaminar o pedido inaugural apenas em face da existência do Pedido de Providências n.º 1000450-19.2020.8.26.0100 já apreciado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Relevante destacar, finalmente, que o pleito conta com a anuência dos adquirentes de todas as unidades autônomas teladas, bem como das instituições financeiras credoras nas hipóteses em que o imóvel está alienado fiduciariamente.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de dar provimento ao recurso para julgar procedente o pedido de providências e determinar a averbação na matrícula 223.046 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, que os apartamentos tipo 11 da Torre 01, têm direito ao uso de 01 vaga de garagem, e concomitantemente, averbada tal disposição nas matrículas individualizadas destas unidades autônomas, quais sejam, nºs 239.547 a 239.550, nºs 239.555 a 239.558, nºs 239.563 a 239.566, nºs 239.571 a 239.574, nºs 239.579 a 239.582 e nºs 239.587 a 239.590.

Sub censura.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA20.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1083324-61.2020.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso, a fim de julgar procedente o pedido de providências e determinar a averbação na matrícula 223.046, do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que os apartamentos tipo 11, da Torre 01, têm direito ao uso de 01 vaga de garagem e, concomitantemente, averbada tal disposição nas matrículas individualizadas destas unidades autônomas, quais sejam, nºs 239.547 a 239.550, nºs 239.555 a 239.558, nºs 239.563 a 239.566, nºs 239.571 a 239.574, nºs 239.579 a 239.582 e nºs 239.587 a 239.590.

São Paulo, 27 de abril de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083324-61.2020.8.26.0100 e o código DACA84.