**C O N C L U S Ã O**

Em 25 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA,** MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(314/2021-E)**

**Registro de Imóveis - Retificação da descrição constante da matrícula de unidade autônoma - Inexistência de hipótese autorizadora a respaldar a pretensão à luz do art. 212 da Lei nº 6.015/73 - Descrição da matrícula que está de acordo com o instrumento de especificação de condomínio - Opção do instituidor de constar, na abertura das matrículas individualizadas das unidades autônomas, apenas a indicação de suas áreas totais - Necessidade de apresentação de instrumento de retificação/ratificação condominial subscrito pela unanimidade dos condôminos - Inteligência do item 82 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Parecer pelo não provimento do recurso.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:**

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Colpar Participações S/A.* contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital que, em pedido de providências, manteve a negativa de averbação na matrícula nº 168.273 e indeferiu a retificação da descrição da unidade condominial correspondente ao escritório nº 71 do Edifício Maria Cecília

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D9A683.

Lara Campos (fl. 236/239).

Alega a recorrente, em síntese, que o Oficial registrador, exigindo a prévia retificação da instituição de condomínio, se negou a acrescer à descrição da unidade autônoma informações sobre a metragem da área comum descoberta, que consta do quadro de áreas apresentado quando da instituição do condomínio e que, portanto, integra sua unidade. Entende que a retificação da descrição do imóvel, na forma pretendida, não afeta as áreas totais, construídas e/ou comuns, nem irá influir no coeficiente de rateio ou fração ideal de solo, de modo que não haverá nenhum prejuízo aos demais condôminos. Ressalta que se trata de informação relevante, que passou despercebida pelo incorporador e também pelo registrador, no passado, e que agora gera efeitos fiscais importantes. Pugna, assim, pela retificação da descrição da unidade autônoma objeto da matrícula nº 168.273 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, passando dela a constar, em lugar da descrição das áreas totais, os dados do Quadro IX - Resumo da Divisão de Áreas Por Unidades, que integra o instrumento de especificação de condomínio, instituído em 02 de julho de 2004 (fl. 245/257).

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fl. 284/286).

*É o relatório.*

*Opino.*

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação administrativa de matrícula requerida perante o 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, independentemente da prévia retificação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D9A683.

da instituição de condomínio, como exigido pelo registrador.

Na certidão da matrícula nº 168.273 (fl. 58/62), o imóvel está assim descrito:

> *"IMÓVEL: Escritório nº 71, localizado no 6º pavimento - tipo do EDIFÍCIO MARIA CECÍLIA LARA CAMPOS, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1400, no 28 º Subdistrito - Jardim Paulista, possui uma área privativa real de 519,84m², uma área de uso comum real de 594,687m² (incluso o direito ao uso de 15 vagas de garagem), uma área total real de 1.14,527m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 4,0412%, sendo que do total acima 865,24m², são em áreas de construção. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 3.298,24m²."*

Busca a recorrente a averbação da retificação dos dados constantes da matrícula em questão sob o fundamento de que estão incompletos, eis que não indicam quais são as metragens de áreas cobertas e descobertas, bem como porque informam equivocadamente a área construída, o que levou a Municipalidade de São Paulo a considerar base de cálculo incorreta para lançamento do IPTU.

O Oficial registrador, de seu turno, negou o pedido destacando inexistir erro quando do registro da instituição e especificação do condomínio, tendo em vista que os dados constantes do registro foram extraídos do instrumento particular de instituição/especificação/convenção

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D9A683.

condominial então apresentado, subscrito pela incorporadora do empreendimento, de modo que a pretensão, que implicaria a alteração da instituição condominial, exige a apresentação de instrumento de retificação/ratificação condominial subscrito pela unanimidade dos condôminos.

À luz do disposto no art. 212 da Lei nº 6.015/73, a questão foi recentemente apreciada por esta Corregedoria Geral da Justiça, merecendo destaque o trecho do Parecer nº 218/2021-E, lavrado pela MM.ª Juíza Assessora, Dr.ª Leticia Fraga Benitez, nos autos do Processo nº 1123786-94.2019.8.26.0100, aprovado por Vossa Excelência nos termos da r. decisão proferida em 07 de julho de 2021 (DJe de 20.07.2021):

> "(...) consoante o instrumento de especificação de condomínio (fl. 62/80), a instituidora/especificadora do empreendimento, Bueno Netto Empreendimentos Imobiliários, optou por fazer constar na matrícula de cada unidade autônoma de final 2 a seguinte descrição: *"uma área privativa real de 486,94m², uma área de uso comum real de 581,336m² (incluso o direito ao uso de 15 vagas de garagem), uma área total real de 1.068,276m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 3,8428%, sendo que do total acima 822,761m², serão em áreas de construção."*
>
> E, referida descrição corresponde, precisamente, ao que consta da matrícula individualizada nº 168.273, ora em análise, bem como das demais unidades autônomas de final 2, de modo que a pretendida retificação implicaria na mudança de referidas descrições em dissonância com o instrumento de especificação de condomínio, que contém a descrição do empreendimento, com a discriminação de suas áreas comuns e privativas, indicando, também, a respectiva fração ideal

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D9A683.

no solo, além de representar um espelho das áreas presentes no Quadro de Área (NBR 12.721).

*In casu*, o instituidor, respaldado em sua autonomia, optou por constar na abertura das matrículas individualizadas das unidades autônomas apenas a indicação de suas áreas totais (área privativa total real, área de uso comum real, área total real e fração ideal no solo, além da área total de construção), diversamente do pretendido pela recorrente.

Contudo, não se há falar em erro ou omissão.

Como bem pontuado pelo Registrador, a alteração da descrição de apenas uma matrícula específica, sem proceder a necessária retificação da instituição e especificação de condomínio, e consequente mutação da descrição de todas as unidades autônomas, descaracterizaria a homogeneidade do condomínio edilício, implicando na falta de uniformidade na descrição das unidades autônomas, contrariando, assim, o instrumento de instituição, bem como a documentação arquivada na Serventia junto ao expediente pertinente.

Daí decorre, à luz do item 82, do Capítulo XX das NSCGJ, correta a exigência de apresentação de instrumento de retificação/ratificação condominial subscrito pela unanimidade dos condôminos.

*"82 - A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos."*

Ademais, como bem esclarecido pelo Registrador, a "área de construção" não é um indicador das medidas físicas do edifício, ou da unidade autônoma, mas apenas um valor virtual destinado ao cálculo das frações ideais, de tal sorte que não merece guarida a alegação da recorrente de que a área total de construção deverá ser retificada para corresponder a 954,560m².

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D9A683.

Não se pode olvidar, finalmente, que nos termos do art. 18 da Lei Municipal nº 14.256/2006, que alterou o art. 12, inciso II, da Lei Municipal nº 10.235/1986, o IPTU será calculado sobre a área bruta construída e será obtida através da medição da situação fática do imóvel, *"nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos"*.

De dita redação infere-se, pois, que as áreas descobertas somente irão compor a base de cálculo nas hipóteses de mencionado inciso II, de modo que, mesmo atendida a pretensão da recorrente, a averbação não especificaria a natureza das áreas."

Destarte, sendo semelhante a hipótese ora em análise, o recurso interposto não pode ser provido, devendo a r. sentença impugnada ser mantida como lançada, para que subsista o óbice levantado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

*Sub censura*.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
(Assinatura Eletrônica)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D9A683.*

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**Recurso Administrativo nº 1123785-12.2019.8.26.0100**

**C O N C L U S Ã O**

Em 21 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

*Vistos*.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123785-12.2019.8.26.0100 e o código 2D95089.*