**(491/2025-E)**

**EMENTA:** Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Retificação de registro – Impugnação parcial dos óbices apresentados – Pedido de providências prejudicado – Análise, em tese, da exigência impugnada, a fim de orientar futura prenotação – Retificação de instituição e especificação de condomínio – Necessidade de anuência de todos os condôminos – Inteligência do item 82 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Possuidor que não tem poderes para representar o titular do domínio de unidade autônoma, pois não figura como proprietário tabular – Óbice que não pode ser afastado – Recurso não conhecido.

**I. Caso em exame:**

1. Recurso interposto contra sentença que julgou prejudicado o pedido de providências para retificação de registro de imóvel. A recorrente insiste na retificação, sob os fundamentos da existência de erro material e de poderes do possuidor da unidade autônoma para anuir como se proprietário do imóvel fosse.

**II. Questão em discussão:**

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se o pedido de providências está prejudicado pela impugnação parcial das exigências; (ii) determinar, para orientar futura prenotação, se a exigência de anuência

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

de todos os condôminos, assim considerados os titulares de domínio das unidades autônomas, deve ser mantida.

**III. Razões de decidir:**

3. A aceitação de parte dos óbices apontados pelo registrador impede o conhecimento do recurso, o que não impede a análise da exigência formulada, em tese, para orientar futura prenotação.

4. A ausência de erro de registro impede a pretendida retificação, na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, pois a matrícula está em conformidade com o memorial de incorporação e a instituição de condomínio.

5. Correta a exigência de anuência da totalidade dos condôminos para alteração da instituição e especificação de condomínio, ante o disposto no item 82 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

6. Possuidor de unidade condominial autônoma que não tem poderes para representar o titular de domínio.

**IV. Dispositivo e tese:**

7. Recurso não conhecido.

*Tese de julgamento*: "1. A impugnação parcial dos óbices prejudica o pedido de providências, acarretando o não conhecimento do recurso administrativo. 2. A retificação da instituição e especificação de condomínio depende da anuência da integralidade dos condôminos. 3. O possuidor não tem poderes para representar o proprietário tabular para fins de anuência."

**Legislação Citada:**

- Decreto-Lei Complementar Estadual nº 3/1969, art. 246;

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

- Lei nº 6.015/1973, art. 213;
- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 82.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por ***Ruymar de Magalhães Salioni*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou prejudicado o pedido de providências (fls. 166/171).

Sustenta a recorrente, em síntese, que a sentença mostra-se contraditória, uma vez que, julgado prejudicado o pedido de providências, não seria possível o exame e manutenção do óbice impugnado. Ainda, assevera que a exigência de concordância do proprietário da unidade nº 121 deve ser afastada, porquanto não possui ingerência sobre a situação jurídica do bem imóvel pertencente a terceiro. Alega, também, que estão cumpridos os requisitos legais para a retificação de registro pretendida, certo que a anuência formal e unânime de todos os condôminos não se faz necessária porque comprovada a ocorrência de erro material na numeração da unidade autônoma em questão. Alternativamente, argumenta que o possuidor da unidade nº 121 tem legitimidade para responder como proprietário do imóvel sobre o qual exerce posse qualificada há mais de trinta anos e,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

consequentemente, para anuir com a presente retificação (fls. 186/198).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 210/211).

Em atenção ao determinado a fls. 213, a recorrente providenciou a regularização de sua representação processual (fls. 216/218).

*Opino.*

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital negou a pretendida retificação administrativa de registro, expedindo nota devolutiva (fls. 24/27) com as seguintes exigências:

"*(...)*

*A certidão do registro da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de agosto de 2024 ora apresentada está incompleta, faltou constar as folhas 04 e 05/08.*

*A lista de presença apresentada diverge da lista de presença que integra os documentos registrados eletronicamente sob o nº 2.106.190 no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital.*

*LISTA DE PRESENÇA (apresentada): apresentar cópia*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

*autenticada das procurações utilizadas na assinatura da lista de presença ora apresentada para verificação do preenchimento do quorum de unanimidade.*

*(...)*

*Apresentar cópia autentica da procuração outorgada por Márcia Zulini Levy com poderes em nome de André Levy Perrucci. Observa-se que a procuração que integra a certidão de registro da Assembleia Geral realizada em 06 de agosto de 2024 não contem a etiqueta de reconhecimento de firma da outorgante.*

*O Apartamento nº 61 e vagas de garagem nºs 16, 17 e 18, possuem como proprietária tabular Juliana Kairalla Garcia Viotti casada com Fernando Diez Viotti, e não como constou na lista de assinatura e procuração integrantes da certidão de registro da ata da assembléia (Cintia Kairalla Garcia).*

*O Apartamento nº 81 e vagas de garagem nºs 22, 23 e 24, possuem como proprietária tabular ELFER PARTICIPAÇÕES LTDA., e não como constou na lista de assinatura apresentada.*

*O Apartamento nº 111 e vagas de garagem nºs 31, 32 e 33, possuem como proprietários tabular Bruno Sáber Alvim e sua mulher Julia Martinez Alonso de Almeida Alvim, e não como constou na lista de assinatura apresentada.*

*A assinatura de PAULO MAURICIO CARVALHO DE*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

*SIQUEIRA somente será válida como titular de domínio APÓS O REGISTRO do reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula dos imóveis - APARTAMENTO nº 121, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO PRINCESA IZABEL DE ORLEANS E BRAGANÇA, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 1496 e vagas de garagem nºs 34, 35 e 36 todas localizadas no 2º subsolo do aludido Edifício, matriculados nesta serventia sob os nºs 88.446, 88.482, 88.483 e 88.484, respectivamente, atualmente sob titularidade dominial de Edelter - Empresa de Desenvolvimento de Terras S/A., cujo requerimento formulado por Paulo Maurício Carvalho de Siqueira casado com Sandra Maria Fincato Maglioco de Siqueira, prenotado nesta serventia sob o nº 589.432 em 22 de setembro de 2020, visando o reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião ainda está em processamento.*

*Apresentar Declaração de Anuência concordando com a presente retificação da Instituição e Especificação de Condomínio subscrita por FARID ABED e sua mulher LUCIA JARUCHE ABED – proprietários do Apartamento nº 131 e vagas de garagem nºs 37, 38 e 39, com firmas reconhecidas.*

*Apresentar original ou cópia autenticada da certidão de óbito de CLOVIS SALIONI, a fim de que seja efetuada a devida averbação na matrícula do imóvel, em atenção ao*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

*princípio da continuidade nos termos dos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/73.*

*Apresentar cópia autenticada da escritura de nomeação de inventariante pela qual houve a nomeação de Ruymar de Magalhães Salioni como inventariante/representante legal do espólio de CLOVIS SALIONI.*

*(...)*."

Ocorre que, ao requerer a formulação de pedido de providências à MM.ª Juíza Corregedora Permanente, limitou-se a recorrente, como se depreende da impugnação ofertada (fls. 10/15) e de suas razões recursais (fls. 186/198), a discordar apenas de uma das exigências apresentadas pelo registrador, referente à anuência do proprietário da unidade nº 121 ao pedido de retificação de registro administrativo.

Ora, a aceitação de parte dos óbices apontados atribui ao procedimento natureza consultiva, na medida em que a pretendida averbação dependerá de novo protocolo e, consequentemente, de nova qualificação do título.

A ausência de insurgência contra uma ou mais exigências registrais e, do mesmo modo, a anuência em relação a qualquer um dos óbices prejudica o pedido, o qual só admite duas soluções: a determinação de averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava quando surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou a manutenção da recusa do registrador.

Desse modo, prejudicado o pedido de providências, o

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

recurso não pode ser conhecido.

E tal como entendeu a MM.ª Juíza Corregedora Permanente, é possível o exame, em tese, da exigência impugnada, para orientar futura prenotação, sem que isso configure qualquer contradição no julgado.

Pretende a recorrente a retificação do instrumento de especificação e instituição de condomínio denominado “Edifício Princesa Izabel de Orleans e Bragança", alterando a numeração da unidade autônoma localizada no 14º andar, objeto da matrícula nº 88.448, a fim de que passe a constar como sendo apartamento nº 141 e não, apartamento nº 144 como equivocadamente constou. Discorda, contudo, da exigência de apresentação de anuência da unanimidade dos condôminos, assim considerados aqueles com títulos devidamente registrados nas respectivas matrículas.

Da análise dos documentos trazidos aos autos, é possível afirmar que não está configurado o alegado erro de registro, tendo em vista que os atos praticados na matrícula do imóvel (fls. 42) guardam exatidão em relação ao memorial de incorporação e instituição de condomínio apresentados (fls. 132 e 136). Assim sendo, não há que se falar em hipótese passível de correção nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/1973.

*In casu*, a pretensão formulada pela recorrente implica, em verdade, a retificação do instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio (fls. 136), daí porque, nos termos do item 82 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, é mesmo necessária a anuência da totalidade dos condôminos:

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*

"*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.*"

Destarte, correta a exigência formulada pelo Oficial, tendo em vista que o subscritor da assinatura aposta na lista de presença da assembleia geral extraordinária como representante da unidade nº 121, *Paulo Maurício Carvalho de Siqueira* (fls. 88), não possui legitimidade para tanto, eis que não figura como proprietário tabular do imóvel (fls. 90/113).

Nem mesmo o tempo de posse exercida ou o pedido de usucapião formulado pelo ocupante do apartamento nº 121 podem suprir a exigência referente à anuência de todos os condôminos, pois ainda não figura como titular de domínio na matrícula do imóvel.

Como se vê, a r. sentença impugnada deve ser mantida tal como lançada.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele *não conhecer,* dando por prejudicado o pedido de providências.

*Sub censura*.

São Paulo, data registrada no sistema.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

Assinatura eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 142D14C.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 09 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1062151-05.2025.8.26.0100**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e dele ***não conheço***, dando por prejudicado o pedido de providências.

Intimem-se e publique-se.

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 1062151-05.2025.8.26.0100 e o código 1458BF1.*