(68/2025-E)

EMENTA: CONDOMÍNIO DE CASAS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AUMENTO DE UNIDADE AUTÔNOMA – AVERBAÇÃO RECUSADA – RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em Exame. **1**. A interessada, lastreada em aprovação do ente municipal, pretende averbar a ampliação de unidade autônoma. **2**. Irresignada com a confirmação da desqualificação registral, interpôs apelação, conhecida e processada como recurso administrativo.

II. Questão em Discussão. **3**. A Capacidade postulatória da recorrente. **4**. As condicionantes da averbação pretendida.

III. Razões de Decidir. **5**. A recorrente, desprovida de capacidade postulatória, não regularizou a sua representação processual, nada obstante intimada, situação determinante do não conhecimento do recurso. **6**. A título de orientação, a servir de baliza para futura requalificação do título, estabeleceu-se que a averbação requerida, além da aprovação do ente municipal, depende da anuência unânime dos condôminos a respeito da alteração do registro de instituição e especificação do condomínio, porém não exige retificação do registro de incorporação.

IV. Dispositivo. **7**. Recurso não conhecido.

Legislação citada: Lei n.º 4.591/1964, arts. 8.º e 43, IV; NSCGJ, t. II, Cap. XX, subitem 39.2., IV, e item 82.

Jurisprudência referida: **CSM/TJSP**, Apelação Cível n.º 125-6/2, rel. Des. José Mário Cardinale, j. 11.3.2004, Apelação Cível n.º 501-6/9, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 18.5.2006 e Apelação Cível n.º 595.415.4/4-00, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 4.12.2008; **CGJ/TJSP**, Processo CG n.º 2008/62419, j. 7.10.2008, Recurso Administrativo nº 1007661-87.2016.8.26.0152, j. 16.3.2017, Recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

Administrativo n.º 1003003-65.2022.8.26.0586, j. 18.9.2023, Recurso Administrativo n.º 1004848-07.2023.8.26.0099, j. 7.2.2024, Recurso Administrativo n.º 1009782-20.2021.8.26.0344, j. 3.4.2024, Recurso Administrativo n.º 0015466-49.2023.8.26.0577, j. 17.5.2024, Recurso Administrativo n.º 0002903-34.2024.8.26.0562, j. 9.9.2024, e Recurso Administrativo n.º 1021563-36.2024.8.26.0602, j. 17.1.2025.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Ao suscitar o pedido de providências de fls. 1-6, expondo as razões da desqualificação registral questionada (prenotação n.º 419.008; nota devolutiva de fls. 13-15), a Oficiala justificou que a requerida averbação da ampliação do imóvel matriculado sob o n.º 66.814 do 2.º RI de Sorocaba, unidade autônoma n.º 67 do Condomínio Residencial Villa Real Park, depende de aprovação da unanimidade dos condôminos em assembleia geral a ser convocada especialmente para esse fim.

Está condicionada, ainda, acrescentou, à rerratificação dos registros de incorporação e de instituição e especificação de condomínio (r. 2 e 124 da matrícula n.º 63.673), a ser aprovada pelo ente municipal, uma vez que a alteração de área privativa requerida importa modificação da área construída e, consequentemente, da fração ideal correspondente à unidade autônoma, ou seja, está em desconformidade com o projeto de construção originariamente aprovado.

Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha, arquiteta a quem outorgada procuração por Kazuo Futagawa (fls. 9 e 18), coproprietário do bem imóvel acima identificado (fls. 19-23), e Nicole Veríssimo Ramos, apresentante do título (fls. 7), insistiram, por meio da impugnação de fls. 33-34, e reportando-se à manifestação anterior de fls. 16-17, na averbação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

recusada, necessária à regularização da unidade autônoma. Em suma, não se conformam com as exigências feitas.

A r. sentença de fls. 46-49 julgou procedente o pedido de providência, de modo assim a confirmar a recusa, o juízo de desqualificação registral, obstando, logo, a averbação pedida. Irresignada, Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha, reiterando as alegações articuladas em suas manifestações anteriores, interpôs a apelação de fls. 55-56.

Processado a apelação como recurso administrativo (fls. 57-58 e 61), a D. Procuradoria Geral da Justiça, no parecer de fls. 63-65, manifestou-se pelo desprovimento.

Diante da falta de capacidade postulatória da recorrente, que não está representada por advogado, determinou-se a regularização de sua representação processual (fls. 67-69), ordem desatendida (fls. 75).

A passagem final da decisão de fls. 67-69 ("... no mesmo prazo ..., deverá o Corregedor Permanente intimar a Oficiala ...") foi lançado por equívoco; não guarda relação com o aqui processado, mas com fatos agitados no Recurso Administrativo nº 1021563-36.2024.8.26.0602, também interposto por Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha, que versa sobre situação símile, porém pertinente a uma outra unidade autônoma do Condomínio Residencial Villa Real Park.

É o relatório.

1. O recurso não pode ser conhecido, porque a recorrente não goza de capacidade postulatória. Determinada-lhe a regularização da representação processual (fls. 67-69), não a providenciou (fls. 75), tornando inviável o exame de seu apelo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

Em se tratando de apelação ou recurso administrativo, de provocação voltada ao reexame de decisão proferida em primeiro grau pelo MM Juízo Corregedor Permanente, em procedimento de dúvida ou pedido de providências, a representação por advogado é necessária, nos termos do subitem 39.2., IV, do Cap XX das NSCGJ, t. II:

> 39.2. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio eletrônico, será observado o seguinte:
>
> (...)
>
> IV – se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do juízo, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico; para eventual apelação será indispensável a representação por advogado. (sublinhei)

Nessa linha, há precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura, expressos, por exemplo, na Apelação Cível n.º 125-6/2, rel. Des. José Mário Cardinale, j. 11.3.2004, e na Apelação Cível n.º 501-6/9, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 18.5.2006, e desta E. Corregedoria Geral da Justiça (cf., *v.g.*, RA n.º 0015466-49.2023.8.26.0577, parecer n.º 299/2024-E, aprovado em 17.5.2024, e RA n.º 0002903-34.2024.8.26.0562, parecer 535/2024-E, aprovado no dia 9.9.2024).

2. A título de orientação, a servir de diretriz a balizar futura requalificação, cabe apreciar as exigências opostas à averbação pretendida, referente ao requerimento de fls. 8, articuladas na nota devolutiva de fls. 13-15, e depois reproduzidas no pedido de providências de fls. 1-6, uma e outro relacionados à prenotação n.º 419.008 (fls. 7).

In casu, a requerida ampliação da área privativa construída

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

da unidade autônoma n.º 67, imóvel matriculado sob o n.º 66.814 do 2.º RI de Sorocaba (fls. 19-23), de 64,990 m² para 108,38 m², autorizada pelo ente municipal (fls. 10-11), foi condicionada à rerratificação da incorporação e da instituição e especificação de condomínio (matrícula n.º 63.673 do 2.º RI de Sorocaba, r. 02 e r. 124) e, logicamente, à aprovação da unanimidade dos condôminos.

A unidade autônoma, de propriedade de Kazuo Futagawa e Marilene Bonora Futagawa, integra o Condomínio Residencial Villa Real Park, um *condomínio de casas* (térreas ou assobradadas), um *condomínio deitado*, tratado no art. 8.º da Lei n.º 4.591/1964, e que se caracteriza e se distingue pela vinculação do terreno à construção ou, pelo menos, a um projeto (a um plano) de construção. Difere assim do *condomínio de lotes*.

Sobre o tema, é oportuno transcrever elucidativa lição de Vossa Excelência, *in verbis*:

> Não se confunde o condomínio de lotes com condomínio de casas (ou deitado) regulado pelo art. 8.º da Lei n.º 4.591/64, que exige edificação. No condomínio de casas a unidade autônoma é necessariamente uma construção, jamais um 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 e 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.[1]

A unidade imobiliária autônoma, no condomínio de lotes,

[1] *Código Civil comentado*: *doutrina e jurisprudência*. Cezar Peluso (coord.). 18.ª ed. Santana de Parnaíba: Manole, 2024, p. 1.310.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

atualmente regulado pelo art. 1.358-A do CC, "... é um lote sem construção ..., o condomínio de lotes dá ao proprietário uma maior liberdade, vez que ele poderá construir sobre seu lote a construção que melhor lhe aprouver, sem qualquer vinculação a um modelo pré-estabelecido pelo instituidor."[2] (sublinhei)

Por isso, nessa modalidade de empreendimento imobiliário fechado, as frações ideais não são definidas em atenção às construções que serão nele erguidas; abrindo-se espaço à autonomia privada, podem ser proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição (cf art. 1.358-A, § 1.º, do CC/2002).

Já no condomínio deitado, o direito de propriedade tem por objeto, tal como *in concreto*, um fração ideal do todo do terreno, uma fração ideal nas partes comuns, além da unidade autônoma, composta pela parte do terreno ocupada pela edificação, ou a ela destinada (em conformidade com o plano de construção aprovado), e pelas áreas de utilização exclusiva das casas térreas ou assobradadas, como jardim e quintal.

Consoante há tempos acentuado por Vossa Excelência, na Apelação Cível n.º 595.415.4/4-00, j. 4.12.2008, em pensamento alinhado com a lição de Caio Mário da Silva Pereira[3], "a peculiaridade do condomínio deitado, em relação ao condomínio de planos horizontais, é que além da área 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."

Nessa senda, a unidade autônoma n.º 67 do Condomínio

---

[2] Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Pablo Renteria. Fundamentos do Direito Civil: direitos reais. Gustavo Tepedino (org.). Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 274.
[3] *Condomínio e incorporações*. 10.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 71.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

Residencial Villa Real Park, objeto da requerida ampliação da área privativa construída, aumento que impacta na fração ideal que lhe corresponde, está vinculada a uma determinada edificação, a um projeto de edificação, e não a um lote, daí a pertinência da exigência alusiva à retificação da instituição e especificação do condomínio, dependente de deliberação pela unanimidade dos condôminos.

A ampliação buscada implica modificação da especificação do condomínio instituído, alteração de natureza estrutural, repercute na distribuição das frações ideais atreladas às unidades autônomas, não se conformando ao condomínio registrado. Indispensável, consequentemente, a anuência de todos os condôminos.

É o que estabelece, a propósito, o item 82 do Cap XX das NSCGJ, t. II: "a alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos, salvo no tocante à mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária." A ressalva se deve ao disposto no art. 1.351 do CC, com a redação que lhe foi atribuída pela Lei n.º 14.405/2022.

Seja como for, calha aqui o brocardo *quod omnes similiter tangit*, *ab omnibus comprobetur* (o que atinge a todos por igual, deve ser aprovado por todos).

Serve de parâmetro, ainda, a regra do art. 43, IV, da Lei nº 4.591/1964, consoante a qual "é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal". E, também, a do art. 1.343 do CC.

A respeito dessa norma, que trata da construção de outro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, condicionando-a então à aprovação da unanimidade dos condôminos, Vossa Excelência, ao justificá-la, apresenta argumentos aplicáveis ao caso vertente, a amparar a exigência de unanimidade:

> ... a alteração das frações ideais das unidades já existentes no solo e nas coisas comuns e a desfiguração do projeto original ... têm profunda repercussão na vida condominial, justificando-se, por isso, a aprovação por unanimidade.[4]

Há, aliás, vários precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça prestigiando a compreensão segundo a qual a modificação da especificação de condomínio e, em particular, o aumento de área privativa construída de unidade autônoma em condomínio de casas dependem de aprovação unânime dos condôminos.

A propósito, do parecer n.º 73/2017-E, da lavra da MM Juíza Assessora da Corregedoria Tatiana Magosso, aprovado nos autos do Pedido de Providências n.º 1007661-87.2016.8.26.0152, no dia 16 de março de 2017, pelo à época Corregedor Geral da Justiça Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, constou, e aí tendo em conta a vinculação (nos condomínios deitados) das unidades autônomas a edificações:

> Tal peculiaridade do condomínio deitado torna premente que quaisquer alterações na área construída das unidades condominiais devam ser submetidas à aprovação da integralidade dos condôminos, uma vez que a unidade condominial é representada pela própria construção, e não por lote de terreno, de maneira que alterações no edifício implicam alterações na própria unidade em si, repercutindo no cálculo da fração ideal

[4] *Op. cit.*, p. 1.281.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.



atribuída à unidade modificada.

Antes, então no processo CG n.º 2008/62419, em parecer de autoria do MM Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado, no dia 7 de outubro de 2008, pelo Corregedor Geral da Justiça Des. Rui Pereira Camilo, em caso envolvendo aumento de área construída de unidade autônoma aprovado pela incorporadora e pelo ente municipal, realçou-se, ao ser recusada a correspondente averbação:

> ... não basta, no caso, para autorizar a alteração da incorporação em questão, a aprovação da Municipalidade, impondo-se, ainda, seja dado cumprimento ao disposto no art. 43, IV, da Lei n.º 4.591/1964, o qual condiciona a alteração do projeto de construção pelo incorporador, notadamente no que concerne às unidades dos adquirentes e às partes comuns, à autorização unânime dos interessados.
>
> Observe-se que os "interessados" a que alude o referido dispositivo legal são todos aqueles que possuem direitos reais registrados, decorrentes do mesmo empreendimento, vale dizer, para o que aqui interessa, todos os condôminos que tiveram seus títulos de domínio registrados ...

Mais recentemente, com idêntica intelecção, com a mesma compreensão do tema, foi aprovado, no dia 18 de setembro de 2023, no RA n.º 1003003-65.2022.8.26.0586, pelo atual Presidente desta E. Corte, Des. Fernando Antonio Torres Garcia, o parecer n.º 325/2023-E, de autoria da MM Juiz Assessora da Corregedoria Letícia Fraga Benitez.

Por sua vez, Vossa Excelência aprovou o parecer n.º 69/2024-E (RA n.º 1004848-07.2023.8.26.0099), o parecer n.º 200/2024-E

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

(RA n.º 1009782-20.2021.8.26.0344) e o parecer n.º 04/2025-E (RA n.º 1021563-36.2024.8.26.0602), de autoria, respectivamente, dos MM Juízes Assessores da Corregedoria Carlos Henrique André Lisboa, Stefânia Costa Amorim Requena e Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad.

Quanto ao último, aliás, diz respeito à ampliação de outra unidade autônoma do Condomínio Residencial Villa Real Park, *in casu*, ao aumento da unidade n.º 54, coincidindo as exigências lá e aqui formuladas, particularidade a roborar a plena justificabilidade do condicionamento ora sob análise, relacionado à necessidade de aprovação pela unanimidade dos condôminos para alteração da instituição e da especificação de condomínio.

Insuficiente, portanto, a simples aprovação (aludida pela recorrente) da Municipalidade.

Agora, concluída a incorporação (terminada a construção, aceita a obra pelo ente municipal, averbada a construção, individualizadas e discriminadas as unidades autônomas), é descabida a retificação (também exigida pela Oficiala) do registro do memorial de incorporação, inscrição, esclarece Flauzilino Araújo dos Santos, "marcada desde sua gênese pelo signo de ser um registro efêmero", de caráter transitório; nessa senda, finda a incorporação, o imóvel fica sujeito ao regime jurídico do condomínio.[5]

3. Sob outro prisma, é importante assinalar, erros pretéritos (levando a averbações de aumento de área privativa construída de unidades autônomas, embora ausente a concordância da totalidade dos condôminos) não justificam nem legitimam outros, tampouco, particularmente, prestam-se a determinar a averbação requerida pela recorrente.

4. Por fim, é de rigor salientar que, nos autos do RA n.º

[5] *Condomínio e incorporações no registro de imóveis*: *teoria e prática*. São Paulo: Editora Mirante, 2012, p. 209.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.

1021563-36.2024.8.26.0602, foi determinada, com alusão à prenotação n.º 419.008 relativa a este recurso, a apuração da atuação funcional da Oficiala (a ser realizada em expediente autônomo), tendo em vista a divergência de qualificações em situações semelhantes envolvendo aumento de unidade autônoma do Condomínio Residencial Villa Real Park.

Pelo todo exposto, **o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o não conhecimento do recurso administrativo**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 1246938.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 21 de fevereiro 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 1021562-51.2024.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** o recurso interposto, negando-lhe provimento.

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 1021562-51.2024.8.26.0602 e o código 124949A.