(04/2025-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA.

AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. RECURSO QUE NÃO PODE SER CONHECIDO. ANÁLISE DAS EXIGÊNCIAS PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL, DE CASAS, QUE NÃO SE CONFUNDE COM LOTEAMENTO: VINCULAÇÃO DA CONSTRUÇÃO AO TERRENO OU AO PROJETO DE CONSTRUÇÃO PREVIAMENTE APROVADO PELA MUNICIPALIDADE. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA UNÂNIME DOS CONDÔMINOS PARA ALTERAÇÃO DO ATO DE INCORPORAÇÃO E DO ATO DE INSTITUIÇÃO E DE ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO, AO LADO DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE.

PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**
1. Trata-se de recurso contra sentença que manteve a recusa de averbação de ampliação de unidade condominial autônoma.
2. A Oficial de Registro de Imóveis fundamentou a recusa na falta de anuência unânime dos condôminos e na necessidade de retificação dos registros de incorporação e instituição do condomínio conforme a Lei n. 4.591/64.

II. **Questão em discussão**
3. Embora o recurso não possa ser conhecido pela ausência de regularização da representação processual da parte recorrente, é cabível análise das exigências para orientação de futura prenotação. A questão em discussão consiste em saber se é possível a averbação da ampliação de unidade condominial autônoma sem a anuência de todos os condôminos e sem a devida retificação dos registros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

III. **Razões de decidir**

4. O Registrador possui autonomia para recusar títulos que não atendam aos requisitos legais, devendo qualificá-los por completo, com formulação de exigências de uma só vez e de forma clara e objetiva. Possível falha funcional a ser apurada pela Corregedoria Permanente.

5. A ampliação da unidade condominial autônoma requer a anuência unânime dos condôminos para alteração do registro de instituição e de especificação do condomínio, ao lado de aprovação pela Municipalidade e ingresso perante o Registro de Imóveis. Condomínio de casas que não se confunde com loteamento. Precedentes.

6. A aprovação municipal não substitui a necessidade de cumprimento das exigências legais.

7. Dispensável, por outro lado, a retificação do ato de incorporação, o qual se destina a possibilitar a venda das futuras unidades autônomas (artigo 28 da Lei n. 4.591/64).

IV. **Dispositivo e Tese**

8. Recurso não conhecido, com determinação.

9. Tese de julgamento: "1. Condomínio de casas que não se confunde com loteamento. 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".

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:

- 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Adriana Gabriela de Oliveira Cunha** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente da 2ª Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba/SP, que manteve a recusa de averbação de ampliação da unidade condominial autônoma objeto da matrícula n. 66.801 (fls. 45/58; prenotação n. 419.009 – fl. 07).

A Oficial relatou que o requerimento de ampliação da unidade autônoma n. 54 do Condomínio Residencial Villa Real Park, matrícula n. 66.801, foi prenotado em 11 de abril de 2024 (protocolo n. 419.009), mas devolvido com exigências em 23 de abril de 2024; que a parte interessada se baseou em nota devolutiva de protocolo anterior (n. 419.008), referente a outra unidade, de n. 55, providenciando certidão de aprovação municipal para a ampliação; que, contudo, nova nota devolutiva foi necessária no protocolo objeto deste feito para evitar descumprimento da lei; que eventuais lapsos administrativos não afastam a obrigatoriedade de se observar a legislação competente, inexistindo direito adquirido à qualificação inicial; que, no caso da prenotação n. 419.009, a recusa se deu de imediato; que a averbação da ampliação seria inviável devido à cláusula quinta da convenção do condomínio, que exige anuência unânime dos condôminos para alterações, sendo que, por se tratar de condomínio horizontal, de casas, as normas dos artigos 7º e 8º da Lei n. 4.591/64 impedem modificações isoladas nas unidades; que, para viabilizar a averbação, seria necessário retificar os registros de incorporação, instituição e especificação do condomínio, além de cumprir o artigo 43, IV, da mesma lei, que demanda aprovação unânime dos condôminos em assembleia, com apresentação de instrumento de retificação, novo quadro de áreas, certidão negativa de débitos e nova convenção

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

condominial; que o título permanece arquivado sob o protocolo n. 419.009 (fls. 01/06).

Em sua impugnação, Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha, arquiteta e procuradora do proprietário, José Fábio Romero, e Nicole Veríssimo Ramos, arquiteta e apresentante do pedido, noticiaram que averbação nos mesmos moldes foi realizada em relação a outra unidade (protocolo n.411.078); que, em pedido de averbação da construção na matrícula n. 66.802 (unidade autônoma n. 55), após atenderem a primeira e única exigência com a correção da "certidão de área construída" pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, conforme orientação da 2ª Oficial de Registro de Imóveis, uma segunda nota de devolução foi emitida, impossibilitando a averbação; que foram informadas por prepostos da serventia de que a averbação exigiria retificação global do condomínio e aprovação unânime dos condôminos, que são medidas onerosas e de difícil execução; que a exigência compromete o direito do proprietário à regularização do imóvel, dificultando alienação, especialmente em casos de financiamento (fls. 32/33).

A Corregedoria Permanente considerou inviável a ampliação pretendida sem a prévia retificação dos registros de incorporação (n. 02) e de instituição e especificação do condomínio (n. 124), vinculados à matrícula n. 63.673, e sem a anuência unânime dos condôminos, conforme a regra do artigo 43, inciso IV, da Lei n. 4.591/64; que, por se tratar de condomínio horizontal, de casas, a ampliação irregular de unidade compromete a discriminação das frações ideais e a especificação do condomínio, conforme artigos 7º e 8º da referida lei; que a aprovação municipal não substitui os requisitos legais, que incluem a retificação do instrumento de instituição, a apresentação de quadro de áreas atualizado (NBR) e uma nova convenção condominial aprovada por unanimidade (fls. 45/48).

A parte recorrente alegou que se trata de requerimento de averbação de ampliação de residência unifamiliar em condomínio horizontal

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

localizado na cidade de Sorocaba, São Paulo; que atua como procuradora dos condôminos interessados ao lado de Nicole Veríssimo Ramos; que há dúvida sobre como proceder, notadamente porque já se autorizou o ato em pedido anterior (protocolo n.411.078, de 13/11/2023, com averbação em 06/12/2023), para o qual se exigiram apenas complementação de documentos e pagamento de custas e emolumentos; que as exigências somente foram feitas em pedidos posteriores; que, em virtude de exigência formulada para a matrícula n. 66.804, pertinente à diferença de área, a Municipalidade foi procurada para as providências devidas; que, no aguardo de tais providências, nova exigência foi feita; que contataram a serventia extrajudicial e receberam informação dos prepostos Karina e Francisco de que teria havido alteração de entendimento diante do provimento da delegação; que o novo posicionamento não pode subsistir, notadamente porque já se autorizou o ato registral em caso anterior (fls. 52/53).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 60/62).

Por força da decisão de fls. 63/65, novos documentos foram produzidos, mas a parte recorrente não regularizou sua representação processual (fls. 63/65, 71/73 e 74/237).

É o relatório.

Por primeiro, 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).

Por segundo, constata-se que o recurso não pode ser conhecido pela ausência de regularização da representação processual no prazo concedido pela decisão de fls. 63/65.

Observe-se que, para ciência da determinação em questão, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

par de sua publicação no DJe de 29/11/2024, foi enviada, no mesmo dia, mensagem eletrônica ao endereço fornecido pela parte recorrente no requerimento do pedido de providências (fls. 16/17, 26/27 e 69/70).

Conforme esclarecido na referida decisão, ainda que se admita a provocação da atividade correcional diretamente pela parte interessada, é indispensável a representação por advogado para a interposição de apelação ou recurso administrativo, nos moldes do item 39.2, IV, Capítulo XX, das NSCGJ (destaque nosso):

> *"39. Caso o interessado não se conforme com a exigência ou não lhe seja possível cumpri-la, o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, será remetido ao juízo competente para dirimi-la, observando-se o seguinte:*
> *(...)*
> *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****".*

Por terceiro, é importante ressaltar que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar requerimentos e títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

legais.

Em outras palavras, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

> *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

Há que se ressaltar, ainda, que a qualificação, nos termos do artigo 198, *caput*, da Lei de Registros Públicos, e do item 38, Capítulo XX, das NSCGJ, deve ser completa e exaustiva, com apontamento de todas as exigências pertinentes ao título apresentado **de uma única vez**, título este que é composto por todos os documentos que o integram:

> *"Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei* ***e de uma só vez****, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, (...)".*

> *"38. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas* ***de uma só vez****, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

No caso concreto, nota-se que a serventia extrajudicial recebeu ao menos três requerimentos relativos à averbação de ampliação de construção de unidades autônomas integrantes do condomínio em questão (Residencial Villa Real Park).

A parte informa que, no caso da prenotação n. 411.078, protocolada em 13 de novembro de 2023, a averbação foi concretizada após a complementação de documentos (fl. 16, item 2, e fl.52, quarto parágrafo). Contudo, a Oficial não se manifestou sobre esse caso específico e não há nestes autos qualquer documento ou informação mais detalhada que permita a devida avaliação.

Quanto à prenotação n. 419.008, datada de 11 de abril de 2024, que tratou da unidade n.67, verifica-se que o mesmo requerimento havia sido objeto de prenotação anterior (n. 411.492, de 22/11/2023), o qual foi devolvido com exigência de simples regularização da documentação apresentada, na qual constava informação de área privativa divergente da indicada na matrícula (fl. 76).

Porém, quando da reapresentação, novos óbices foram opostos nos mesmos termos da nota de devolução relativa à prenotação n.419.009, ora analisada (fls. 13/15 e 77/79).

Como já ressaltado, nos termos do artigo 198 da LRP, em havendo exigências, elas devem ser indicadas pelo Oficial por escrito *"de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva".*

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, por sua vez, ressalvam a possibilidade da emissão de uma segunda nota de exigência *"exclusivamente na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado"* (item 38.2, Cap. XX, das NSCGJ), o que não parece ser o caso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

É certo que, mesmo na ausência de novos elementos instruindo o título reapresentado, caso o Oficial identifique, em sua revisão, nova exigência para o atendimento dos requisitos legais necessários à realização do ato pretendido, deverá emitir nova nota de devolução fazendo constar a exigência anteriormente omitida, pois a segurança jurídica dos registros não pode sucumbir a uma qualificação inicialmente deficiente.

No entanto, a qualificação deficiente, em desacordo com o que determina o artigo 198 da Lei de Registros Públicos, caracteriza falta disciplinar, que deve ser apurada.

Assim, pela divergência de atuação em cada caso concreto, mesmo após o provimento da delegação (outubro de 2023), o que evidencia possível falha funcional, caberá à Corregedoria Permanente apuração em expediente autônomo.

Note-se que a existência de outros feitos como o presente decorre do fato de que diferentes proprietários de unidades do mesmo condomínio contrataram os serviços das arquitetas para regularização de suas construções perante o Registro Imobiliário. Não se vislumbra, portanto, qualquer irregularidade em virtude disso.

No mérito, em orientação de futura prenotação, cabe observar que nem todas as exigências subsistem.

Vejamos os motivos.

A parte recorrente pretende averbação de ampliação da unidade n. 54, objeto da matrícula n. 66.801 (fls. 08/12), que foi autorizada pela Prefeitura de Sorocaba (carta de autorização nº 925/23, expedida em 21 de julho de 2023 pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - fl. 35), em conformidade com a Lei Municipal nº 12.303/21.

O requerimento foi qualificado negativamente pela Oficial, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

expediu nota de devolução nos seguintes termos (fls. 13/15):

> *"Após a qualificação exaustiva e integral do título, nos termos do item 22 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (Provimento n.º 58/89 Tomo II), apontam-se as exigências que devem ser cumpridas para que o título possa ser registrado:*
>
> *Analisado o requerimento constatamos que objetiva a averbação de ampliação da unidade autônoma/condominial denominada n.º 54 do Condomínio denominado "Residencial Villa Real Park", objeto da matrícula n.º 66.801 deste 2º Serviço Registral.*
>
> *Conforme consta na cláusula quinta da convenção do Condomínio que "Somente por acordo unânime de todos os condôminos, tomado em Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim, poderão ser feitas inovações ou modificações nas coisas de uso comum ou alterados os respectivos destinos".*
>
> *Salienta-se que o Condomínio denominado "Residencial Villa Real Park" aonde a unidade autônoma/condominial tem origem, foi formalizado de acordo com a Lei n.º 4.591/64 por meio do registro da incorporação imobiliária sob n.º 02 e a instituição e especificação de condomínio sob n.º 124 ambos da matrícula n.º 63.673 (matrícula de origem do empreendimento).*
>
> *O condomínio (Condomínio "Residencial Villa Real Park") em que se situa a unidade autônoma/condominial do requerente (Unidade 54) se cuida de um condomínio horizontal, de casas, que tem por característica essencial a vinculação de construção ao terreno. O referido condomínio possui o projeto de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

construção previamente aprovado pela Municipalidade.

Por tal motivo, fundamental a vinculação da unidade imobiliária à construção, ou a projeto de construção previamente aprovado pela Municipalidade, em consonância com o disposto no art. 8º, da Lei n. 4.591/64.

Diante da natureza jurídica evidente do empreendimento de que a unidade autônoma / condominial denominada n.º 54 do Condomínio denominado "Residencial Villa Real Park" de propriedade do requerente, mostram-se inviáveis as averbações voltadas a alterar a ampliar a construção.

A averbação de ampliação pretendida pelo requerente não trata de um acréscimo a todas as casas construídas no empreendimento, mas tão somente um aumento em sua unidade autônoma. Nesse sentido não há vinculação entre as frações ideais do terreno e as edificações, pois haverá um aumento da construção em uma das unidades imobiliária. Desse modo estão ausentes os pressupostos contidos nos artigos 7º e 8º da Lei 4.591/64.

Para que houvesse a possibilidade de averbação de ampliação, seria necessário que fosse rerratificada os registros n.º 02 e 124 de incorporação e instituição e especificação de condomínio constante da matrícula n.º 63.673 (matrícula de origem do empreendimento).

Além da alteração da incorporação instituição e especificação em questão, e a aprovação da Municipalidade, impondo-se, ainda, seja dado cumprimento ao disposto no art. 43, IV, da Lei n. 4.591/1964, que não se admite a alteração da unidade autônoma sem a anuência dos outros condôminos, a ser obtida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

em assembleia: (...)

Assim, não tendo havido a rerratificação dos registros n.º 02 e 124 de incorporação e instituição e especificação de condomínio constante da matrícula n.º 63.673 (matrícula de origem do empreendimento) e a deliberação unânime dos condôminos quanto à demolição e à alteração de numeração da unidade, o que inegavelmente modificaria a especificação do condomínio, não é possível ser averbada a ampliação objetivada".

O Residencial em questão é 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 aprovado pela Municipalidade (no caso, alvará de licença n. 2.515/03 – SEURB/DOPA, expedido em 27 de novembro de 2003, Processo n. 12.996/03), 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

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 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

> *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 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*".

Tendo em vista, assim, as regras aplicáveis ao condomínio em análise, fácil concluir que não há mesmo como se averbar a ampliação da construção na matrícula da unidade autônoma, de n. 66.801, já que sua descrição traz vinculação à área privativa construída de *64,990 metros quadrados* (fl.21):

> *"IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA nº 54, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL PARK", situado na Rodovia João Leme dos*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

Santos, KM. 102 + 800 metros, Bairro do Cerrado, nesta cidade; o terreno faz frente para a Alameda de acesso e circulação comum denominada Alameda C, onde mede 07,00 metros; no lado direito de quem da referida Alameda olha para o imóvel, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº 55; no lado esquerdo, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº 53; e nos fundos, onde mede 07,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº 37; contém uma área privativa de 140,000 metros quadrados, uma área comum de 72,833 metros quadrados, perfazendo a área total de 212,833 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,437683%. Contém neste terreno uma construção com uma área privativa construída de 64,990 metros quadrados, que somada a área comum construída de 1,315 metros quadrados, totaliza a área construída de 66,305 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,4706%".

Com a ampliação, a unidade passou a contar com área total de 94,99m², conforme certidão de área construída n. 568/24 expedida em 13 de março de 2024 pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Sorocaba (fl. 37):

"Certificamos que, conforme despacho exarado no processo nº 9.024/23, a obra denominada de LEGALIZAÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, autorizada pela Carta de Autorização n.° 925/23 expedida em 21 de julho de 2023, executada no endereço: RODOVIA JOÃO LEME DOS SANTOS, KM 102 + 800 MTS, UA 54, LOTE GLEBA 01, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL PARK, no Bairro: REGIÃO SUL - SOROCABA/SP, ***com área de 66,30m²*** *e ampliação de 28,69m², totalizando 94,99m², encontra-se*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

construída de acordo com a Lei n.º 12.303/21, conforme informação do responsável técnico e despacho da DLCON.

Obs.: Área privativa de 93,68m² sendo existente de 64,99m² e ampliação de 28,69m² e área comum de 1,31m², totalizando 94,99m²".

Por evidente, tal averbação implicaria modificação da fração ideal vinculada à unidade autônoma (1,4706%), o que comprometeria a conformidade registral do condomínio.

Daí porque correta a exigência quanto à necessidade de aprovação pela unanimidade dos condôminos para alteração do ato de instituição e de especificação do condomínio.

Não há que se falar, por outro lado, em retificação do ato de 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

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 titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior.

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

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

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 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

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 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).

Em suma, como a averbação pretendida impacta não somente a matrícula da unidade autônoma (n. 66.801), justamente pela alteração da proporção de vinculação à área de construção, a qual caracteriza o condomínio horizontal, a retificação imposta, no que pertinente ao ato de instituição e especificação do condomínio, é necessária.

Tal providência exige anuência de todos os condôminos como visto, de modo que insuficiente aprovação da alteração da área construída do imóvel pela Municipalidade.

Por fim, vale consignar que, ainda que o ato registral tenha sido realizado por ocasião da prenotação n. 411.078, o equívoco anterior não justifica a prática de novos atos em descumprimento à lei competente.

Erros administrativos pontuais não legitimam a perpetuação de práticas irregulares, devendo prevalecer o princípio da segurança jurídica, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

exige uniformidade e regularidade nos atos registrais.

Em outras palavras, erros pretéritos do registro não geram direito adquirido nem justificam nova e repetida prática de ato registral irregular.

Imprescindível, pois, a anuência de todos os titulares das unidades autônomas para a devida alteração (novo quadro de áreas - modelo NBR), com aprovação pela Municipalidade e novo ingresso perante o Registro de Imóveis.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo, o qual não pode ser **conhecido** pela ausência de regularização da representação processual da parte recorrente, com determinação para que a Corregedoria Permanente apure a atuação da Oficial nos casos analisados, com comunicação a esta Corregedoria Geral para o devido acompanhamento.

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 LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F49E8.

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1021563-36.2024.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** o recurso interposto e determino a apuração, pela Corregedoria Permanente, da atuação da Oficial nos casos analisados, com comunicação para o devido acompanhamento.

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 1021563-36.2024.8.26.0602 e o código 11F7338.