(508/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Averbação que visa ao aumento de área construída. Recurso desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que manteve o óbice à averbação de aumento de área construída em matrícula. As recorrentes alegam que o aumento foi autorizado pela Prefeitura e que a averbação não implica apropriação de área comum, apenas regulariza benfeitoria realizada.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a averbação de aumento de área construída em condomínio de casas sem a anuência dos demais condôminos.

III. **Razões de Decidir**

3. A vinculação do terreno às construções distingue o condomínio de casas do loteamento.

4. A matrícula em análise descreve o imóvel como parte de um condomínio de casas, regido pela Lei nº 4.591/64, instituto jurídico em que a anuência dos demais condôminos para alterações na especificação do condomínio é necessária.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo desprovido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

Tese de julgamento: "1. Alteração de área construída em condomínio de casas exige anuência unânime dos demais condôminos".

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 202; Lei nº 4.591/64, arts. 8º e 43, IV; Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; NSCGJ, Capítulo XX, item 82.

Jurisprudência Citada:

- Processo CG nº 2008/62419, Rel. Des. Rui Camilo, j. em 7/10/2008;
- Recurso Administrativo nº 1000761-87.2016.8.26.0152, Rel. Des. Pereira Calças, j. em 16/02/2017;
- Recurso Administrativo nº 1003003-65.2022.8.26.0586, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 18/09/2023;
- Recurso Administrativo nº 1004848-07.2023.8.26.0099, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 07/02/2024;
- Recurso Administrativo nº 1021562-51.2024.8.26.0602, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 21/02/2025;
- Recurso Administrativo nº 1042174-10.2024.8.26.0602, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 04/04/2025.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Thays Madrucci Bitelli Zardo e Cristiane Madrucci Bitelli Dresser contra a r. sentença de fls. 85/88, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Santo André, que manteve o óbice à averbação de aumento de área construída na matrícula nº 180.753 daquela serventia.

Alegam as recorrentes, em síntese, que o aumento de área foi autorizado pela Prefeitura local; que embora conste na matrícula que o imóvel está inserido em um condomínio, essa não é a realidade existente no local; e que a averbação pleiteada não implica apropriação de área comum, apenas regularizando benfeitoria realizada. Pede, ao final, a reforma da sentença, para que a averbação seja realizada (fls. 103/111).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 126/129).

Por meio da r. decisão de fls. 131/132, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral.

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual as recorrentes se insurgem não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juiz Corregedor Permanente em pedido de providências, em que se busca a realização de ato de averbação. Contra

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

essa decisão, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

A irresignação não procede.

De acordo com a matrícula nº 180.753 (fls. 56/58), as recorrentes são proprietárias de uma das quarenta e sete casas que integram empreendimento denominado "Condomínio Pacaembu" (fls. 51 e 56). Pretendem retificação da área construída indicada na matrícula, aumentando-a de 174,31m² para 232m².

No entanto, em que pese o inconformismo, a definição do empreendimento como condomínio de casas é clara pela análise das inscrições realizadas.

Consoante av.1 da transcrição nº 63.418, datada de 30 de dezembro de 1970, o "Condomínio Pacaembu" é regido pela Lei nº 4.591/64 (fls. 51), que, em seu art. 8º, dispõe:

> *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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Já a matrícula nº 180.753, assim descreve o bem:

"*A casa sob nº 835 na Rua Ita do Condomínio Pacaembu e seu terreno situado no Jardim bela Vista, com as seguintes medidas e confrontações: (...), encerrando a área de 251,31m², pertencendo a essa casa 174,31m² de terreno como de utilidade exclusiva e 1/47 avos no todo do terreno como onde se localiza o condomínio*" (fls. 56).

Embora a descrição do empreendimento não prime pela clareza, há evidências suficientes de que se trata de um condomínio de casas, instituto que não se confunde com o condomínio de lotes.

Sobre o tema, a lição de Vossa Excelência é elucidativa. *In*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

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].

Nota-se que a av.1 da transcrição nº 63.418 faz expressa referência à Lei nº 4.591/64 (fls. 51), e a matrícula, logo de início, descreve uma casa – e não um terreno com a averbação de uma construção – e menciona tanto a parte a que o proprietário dispõe para utilização exclusiva, como a fração ideal do todo que lhe cabe.

Ainda sobre a distinção entre condomínios de casas e de lotes, conveniente a transcrição do parecer aprovado por Vossa Excelência no Recurso Administrativo nº 1021562-51.2024.8.26.0602, julgado em 21 de fevereiro de 2025:

> "*A unidade imobiliária autônoma, no condomínio de lotes, atualmente regulado pelo art. 1.358-A do CC, "... é um lote sem construção ..., o condomínio de lotes dá ao proprietário*

[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 CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

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, uma 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".

Como a vinculação do terreno às construções é o que distingue o condomínio deitado do loteamento (tradicional ou fechado), não se admite alteração da unidade autônoma sem a anuência dos outros condôminos, a ser obtida em assembleia. Aplica-se na hipótese o art. 43, IV, da Lei nº 4.591/64:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da

[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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

(...)

IV – 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;

Em sentido semelhante, o item 82 do Capítulo XX das NSCGJ:

"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".

E acerca da impossibilidade de alteração da construção em condomínio horizontal, esta Corregedoria Geral já se manifestou reiteradamente (Processo CG nº 2008/62419, Rel. Des. Rui Camilo, j. em 7/10/2008; Recurso Administrativo nº 1000761-87.2016.8.26.0152, Rel. Des. Pereira Calças, j. em 16/2/2017; Recurso Administrativo nº 1003003-65.2022.8.26.0586, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 18/9/2023; Recurso Administrativo nº 1004848-07.2023.8.26.0099, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 07/02/2024 ; Recurso Administrativo nº 1021562-51.2024.8.26.0602, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 21/02/2025; Recurso Administrativo nº 1042174-10.2024.8.26.0602, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 04/04/2025).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.

Assim, não tendo havido deliberação unânime dos condôminos quanto ao aumento da área construída, o que inegavelmente modificaria a especificação do condomínio, as pretendidas averbações mostram-se inviáveis.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência sugere o recebimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 14E603B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 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 1003328-34.2025.8.26.0554

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, **negando-lhe provimento**.

Int.

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 1003328-34.2025.8.26.0554 e o código 150B167.