(660/2024-E)

Pedido de providências - Pretensão na averbação na matrícula-mãe do Empreendimento de construção edificada em fração ideal de terreno - Recusa fundada no fato de que a incorporada deixou de averbar a construção das obras de infraestrutura na matrícula matriz e não há registro da instituição e especificação do condomínio, nem da respectiva convenção - Empreendimento que se afigura irregular, impedindo a abertura de matrícula de unidade autônoma - Irregularidade que poderá ser sanada em requerimento efetuado pela totalidade dos proprietários das frações ideais do empreendimento - Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por BRASILIO ROSA em face da r. sentença de fls. 54/60, que indeferiu a averbação de construção sobre o lote adquirido pelo recorrente, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Bougainvillee IV", antes da averbação das obras relativas ao empreendimento e sua regularização, o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017467-98.2024.8.26.0562 e o código 1167971.

que ainda está pendente.

O recorrente insiste na averbação, na matrícula-mãe do empreendimento, de sua casa edificada sobre a unidade residencial nº 26, integrante do Empreendimento denominado "Condomínio Bougainvillee IV", cuja incorporação consta do Registro nº 1 da matrícula 38.416 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos. Requer a averbação da construção de sua casa na matrícula-mãe, sem implicar abertura de matrícula autônoma para sua unidade habitacional, invocando o disposto no artigo 44, §2º da Lei nº 4.591/1964. Diz, ainda, que a averbação facilitará a futura instituição e especificação do condomínio e que não há vedação legal que justifique seu indeferimento.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 82/84).

É o relatório.

Opino.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

A hipótese versa sobre a pretensão de averbação de construção efetuada na fração ideal correspondente à unidade 26, integrante do Empreendimento denominado "Condomínio Bougainvillee IV", em Bertioga/SP, junto à matrícula-mãe nº 38.416 do 1º Registro de Imóveis de Santos, independentemente da instituição de condomínio e de abertura de matrícula individualizada para o lote.

O recorrente alega que construiu em seu lote, regularizou a obra perante a Municipalidade, tendo recebido o certificado de conclusão,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017467-98.2024.8.26.0562 e o código 1167971.

designado como Carta de Habitação (cópia a fls. 11).

Invocando o disposto no artigo 44, §2º da Lei nº 4.591/1964, entende que tem direito à averbação da construção na matrícula-mãe, independentemente da instituição e especificação do condomínio e sem que isso implique abertura de matricula para sua unidade habitacional.

Mas não tem razão.

A prenotação de nº 338.751 motivou a Nota de Devolução de número 3.499 em 21/06/2024 (fl. 24), nos seguintes termos:

> *"I. Ratificamos nossa Nota de Devolução anterior nº7.473 de 2.023 e que diz: "O empreendimento denominado Condomínio Boungainvillee IV, encontra-se incorporado de acordo com R.1 na matrícula nº.38.416, nos termos da Lei nº.4.591/64. Para averbação é necessário antes, juntar Instrumento de Especificação Condominial da qual conste a assinatura, com firma reconhecida, da totalidade dos atuais proprietários."*

O recorrente confunde a averbação da construção das obras do empreendimento, prevista no §2º do artigo 44 da Lei n. 4.591/64, com a averbação individualizada de construções sobre os lotes adquiridos da incorporadora/construtora.

Assim dispõe o artigo 44 da Lei nº 4.591/64:

> *"Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017467-98.2024.8.26.0562 e o código 1167971.

discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação ((VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade."

Dispõe o item 440, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

*"440. **A execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação** e sua conclusão deverá ser averbada na matrícula matriz do empreendimento, seguida dos atos simultâneos de registros da instituição e especificação de condomínio e da convenção."*

Assim sendo, a averbação a que se refere o dispositivo legal invocado pelo recorrente a fundamentar sua pretensão, é da construção das obras de infraestrutura do empreendimento, e não da averbação de eventual construção que tenha sido levada a efeito nas unidades adquiridas.

Esse é, de fato, o significado que se extrai da norma referida e não há outro que prevaleça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017467-98.2024.8.26.0562 e o código 1167971.

Nesse passo, a instituição do condomínio é fase posterior à execução das obras de infraestrutura, pois o seu registro depende da averbação de sua existência (condomínio de lotes, no caso em apreço, itens 437/442 das NCGJ).

Executadas as obras de infraestrutura, que se equiparam à construção da edificação, promove-se o registro da instituição que se destina à individualização das unidades autônomas a que são vinculadas às frações ideais relativamente ao terreno.

Deste modo e como bem observou a r. sentença, a construção cuja averbação pretende o recorrente é passível de inscrição somente após a regularização do condomínio como um todo, inclusive com inscrição da especificação aludida pelo Oficial.

Correta, portanto, a conduta do Oficial ao negar o pedido de averbação da construção realizada pelo recorrente em sua fração ideal na matrícula-mãe do empreendimento, acolhida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017467-98.2024.8.26.0562 e o código 1167971.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de outubro de 2024, 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 1017467-98.2024.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1017467-98.2024.8.26.0562 e o código 116E0CB.