(133/2025-E)

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

CONDOMÍNIO HORIZONTAL, DE CASAS, QUE NÃO SE CONFUNDE COM LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO DE LOTES: 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 DESPROVIMENTO 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. 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.

III. **Razões de decidir**
4. 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

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

com loteamento. Precedentes.
5. A aprovação municipal não substitui a necessidade de cumprimento das exigências legais.
6. 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**
7. Recurso não provido.
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:

- Legislação: Lei n. 4.591/64, artigos 7º, 8º, 28 e 43, IV; itens 80 a 82 e subitens 39.5.1 e 39.7, Capítulo XX, das NSCGJ.

- Jurisprudência: CGJ – Recurso Administrativo nº 1000761-87.2016.8.26.0152; Parecer 200/2024-E – Recurso Administrativo nº 1009782-20.2021.8.26.0344; Recurso Administrativo nº 1003003-65.2022.8.26.0586; Parecer 69/2024-E – Recurso Administrativo nº 1004848-07.2023.8.26.0099; Recurso Administrativo nº 1021563-36.2024.8.26.0602; Recurso Administrativo nº 1021558-14.2024.8.26.0602; Recurso Administrativo nº 1021562-51.2024.8.26.0602.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Paulo Sérgio Canateli** 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

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

Comarca de Sorocaba/SP, que manteve a recusa de averbação de ampliação da unidade condominial autônoma objeto da matrícula n. 66.790 (fls. 39/42; prenotação n. 427.737 – fl. 15).

A Oficial relatou que o requerimento de ampliação da unidade autônoma n. 43 do Condomínio Residencial Villa Real Park, matrícula n. 66.790, foi prenotado em 16 de setembro de 2024 (protocolo n. 427.737), mas devolvido com exigências em 20 de setembro 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. 427.737, 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 condominial; que o título permanece arquivado sob o protocolo n. 427.737 (fls. 01/07).

Em sua impugnação, Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha, arquiteta e procuradora do proprietário, Paulo Sérgio Canateli, e Nicole Veríssimo Ramos, arquiteta e apresentante do pedido, alegaram que seguiram orientação veiculada em nota de exigência de processo semelhante no qual, após atenderem a primeira e única exigência com a correção da "certidão de área

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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. 29/30).

A Corregedoria Permanente entendeu que 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, é inviável; 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. 39/42).

A parte recorrente alegou que se trata de requerimento de averbação de ampliação de residência unifamiliar em condomínio horizontal 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. 66.790, pertinente à diferença de área, a Municipalidade foi procurada para as providências devidas; que, no aguardo de tais providências, nova exigência foi

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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. 47/48).

Por determinação do Juiz Corregedor Permanente, a parte regularizou a sua representação processual e apresentou manifestação técnica, juntando nova documentação, alegando que a jurisprudência atual do Tribunal Paulista tem se posicionado no sentido de permitir a averbação da ampliação de área construída em unidades autônomas mesmo sem a anuência expressa de todos os condôminos (fls. 60 e 62/70).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 75/76).

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 insurgência foi bem nomeada como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo – fls. 47/48).

Por segundo, fica prejudicada a análise da documentação que acompanhou a regularização da representação processual do recorrente, notadamente a declaração de anuência da síndica em relação às alterações realizadas na unidade autônoma (fl. 69), uma vez que não se admite a alteração do título apresentado para registro visando ao atendimento de exigência no curso da dúvida ou do processo administrativo de providências (subitens 39.5.1 e 39.7, Capítulo XX, das NSCGJ). O prejuízo não afeta a certidão de fl. 70, pois uma cópia acompanhou os documentos originalmente protocolados (fl. 11).

Por terceiro, é importante ressaltar que o Registrador, titular ou

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

interino, 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 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 esta Corregedoria Geral da Justiça detectou, em casos anteriores, o recebimento pela serventia extrajudicial de outros requerimentos relativos à averbação de ampliação de construção de unidades autônomas integrantes do condomínio em questão (Residencial Villa Real Park).

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.

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

Entretanto, nos casos analisados, houve a mesma informação aqui veiculada pela parte quanto à qualificação deficiente realizada pela Oficial em relação a prenotações anteriores, bem como quanto à divergência de atuação em cada caso concreto, mesmo após o provimento da delegação (outubro de 2023), o que evidencia possível falha funcional.

Por outro lado, a devida apuração em expediente autônomo já foi determinada no julgamento do Recurso Administrativo n.1021563-36.2024.8.26.0602, de modo que desnecessária providência disciplinar complementar pelos fatos narrados nestes autos.

No mérito, o recurso não deve ser provido, ainda que nem todas as exigências subsistam.

Vejamos os motivos.

A parte recorrente pretende averbação de ampliação da unidade n. 43, objeto da matrícula n. 66.790 (fls. 08/12), que foi licenciada pela Prefeitura de Sorocaba (Alvará de Licença nº 546/24, expedida em 28 de maio de 2024 pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - fl. 11), em conformidade com a Lei Municipal nº 12.303/21.

O requerimento foi qualificado negativamente pela Oficial, que 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*

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

denominada n.º 43 do Condomínio denominado "Residencial Villa Real Park", objeto da matrícula n.º 66.790 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 43) 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 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 43 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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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 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

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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, ou, ainda, com o condomínio de lotes sob pena de se burlar a Lei de Parcelamento do Solo.

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

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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 exige edificação. No condomínio de casas a unidade autônoma é necessariamente uma construção, jamais lote vazio. 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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

> *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. 66.790, já que sua descrição traz vinculação à área privativa construída de *64,990 metros quadrados* (fl.18):

> *"IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA nº 43, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL PARK", situado na Rodovia João Leme dos Santos, KM. 102 + 800 metros, Bairro do Cerrado, nesta*

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

cidade; o terreno faz frente para a Alameda de acesso e circulação comum denominada Alameda A, 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 44; no lado esquerdo, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº 42; e nos fundos, onde mede 07,00 metros, confronta com a unidade autônoma nº 48; 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 113,94m², conforme certidão de conclusão n. 1.418/24 expedida em 07 de agosto de 2024 pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Sorocaba (fl. 11):

"Certificamos que, conforme despacho exarado no processo nº 5.730/23, a obra denominada de AUTENTICAÇÃO DE PROJETO DE LEGALIZAÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, licenciada pelo Alvará de Licença n.° 546/24 expedido em 28 de maio de 2024, executada no endereço: RODOVIA JOÃO LEME DOS SANTOS, KM 102 + 800 M, UA 43, LOTE GLEBA 01, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL PARK, no Bairro: REGIÃO SUL, SOROCABA/SP, ***com área de 113,94m²****, encontra-se concluída, conforme informação*

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

do responsável técnico e despacho da DLCON.

Obs.: Área privativa de 112,625m² sendo existente de 64,99m² e ampliação de 47,635m² e área comum de 1,315m², totalizando 113,94m²”.

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

unidades autônomas, tal como a transformação da casa do 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:

"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 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 -

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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).

Não procede a afirmação do recorrente de que a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo é no sentido de dispensa da anuência dos demais condôminos em casos de ampliação de área construída em unidade autônoma em condomínio horizontal, notadamente porque os pareceres aprovados nos Recursos Administrativos indicados à fl. 63, de n.1003003-65.2022.8.26.0586 e 1000761-87.2016.8.26.0152, trazem ementas em sentido diametralmente oposto à transcrição informada pela parte.

Na verdade, referidos julgamentos guardaram perfeita coerência com o entendimento dominante, que deve ser mantido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - RECURSO ADMINISTRATIVO - 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 - ALTERAÇÃO NA ÁREA CONSTRUÍDA QUE REFLETE NO CÁLCULO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE CADA CONDÔMINO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO" (CGJSP – Recurso Administrativo n.1003003-65.2022.8.26.0586; Des. Fernando Antônio Torres Garcia; j. 18.09.2023).

"CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Pretensão de averbação, na matrícula de uma unidade condominial, do aumento da área

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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" (CGJSP – Recurso Administrativo n.1000761-87.2016.8.26.0152; Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças; j. 16/03/2017).

Este último precedente, por sinal, transcrito pela Oficial na nota de devolução e nas razões iniciais do pedido de providências (fls. 06 e 14/15).

Em suma, como a averbação pretendida impacta não somente a matrícula da unidade autônoma (n. 66.790), 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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

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 no sentido de que seja **negado provimento** ao recurso administrativo.

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 128FF8F.

CONCLUSÃO

Em 02 de abril 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 1042174-10.2024.8.26.0602

Vistos.

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

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 1042174-10.2024.8.26.0602 e o código 1291B5E.