

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1024871-34.2024.8.26.0100

(478/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ÓBICE À AVERBAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO – INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO NO IMÓVEL – NECESSÁRIA A ANUÊNCIA DO CONDOMÍNIO – SENTENÇA MANTIDA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto por **COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO** e **EXTO LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** em face da r. sentença de fls. 213/218, que julgou procedente o pedido de providências e manteve a negativa do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital quanto à averbação da "Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência" referente ao imóvel da matrícula nº 76.155 daquela serventia. A exigência fundou-se na ausência de legitimidade da Companhia de Melhoramentos de São Paulo para a postulação porque houve o registro da instituição e especificação do condomínio no referido bem, de sorte que a pretendida averbação deve ser

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.

requerida pelo condomínio, representado pelo síndico, após aprovação em assembleia geral extraordinária.

As recorrentes alegam que o imóvel tombado pertence exclusivamente à Companhia Melhoramentos de São Paulo, não podendo o bônus, qual seja, o seu potencial construtivo passível de transferência, ser repassado, de forma automática, ao condomínio edilício instituído posteriormente. Aduzem que a responsabilidade pela preservação do imóvel tombado não passou a ser dos atuais proprietários das unidades autônomas integrantes do condomínio, mas o imóvel continua sendo exclusivamente da Companhia Melhoramentos de São Paulo, única proprietária da unidade Bloco A, que é justamente o prédio histórico tombado. Alegam que a Companhia Melhoramentos de São Paulo obteve, junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, a declaração de existência de 5.711,15 m2 de potencial construtivo passível de transferência, originado sem doação de terreno para a Municipalidade. Sustentam que permanecem como titulares de domínio do imóvel tombado, inexistindo desmembramento, e que o instrumento para a Transferência do Direito de Construir pelo proprietário do imóvel tombado surgiu para garantir recursos suficientes para manter os imóveis em condições compatíveis com o que foi objeto do tombamento. Dizem que os adquirentes das unidades autônomas do Bloco B – Clock Vila Romana, não têm qualquer relação direta ou indireta com a propriedade do imóvel tombado do Bloco A – Melhoramentos e, por isso, eventual resultado financeiro ou benefício econômico que possa ser obtido com a cessão do potencial construtivo do referido imóvel tombado somente poderá ser destinado e utilizado pelas Apelantes. Defendem a legitimidade para requerer a averbação e posterior transferência do potencial construtivo, pedindo, assim, a reforma da sentença. Alternativamente, pedem que seja efetuada tal averbação na Matrícula nº 159.116, específica do Bloco A –

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.

Melhoramentos (fls. 224/238).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 257/259).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o processo de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, em que se postula a averbação de declaração municipal do potencial construtivo de imóvel.

Superada a questão, o caso versa sobre o pedido de averbação na matrícula do imóvel de nº 76.155 da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, formulado em 14 de abril de 2023, sob o protocolo nº 595.628 (fls. 162). O mencionado título recebeu qualificação negativa, pelas seguintes razões:

"O potencial construtivo passível de transferência de

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.

5.711,15 m² foi originado da totalidade do terreno sobre o qual o "CONDOMÍNIO VILA ROMANA NOBRE" foi implantado (R.171/76.155, de 27/4/2021) e, portanto, vincula-se a totalidade de suas 139 unidades autônomas, matriculadas sob nºs 159.116 a 159.254. Além disso, tendo havido o registro da instituição e especificação do condomínio, a incorporadora e a proprietária da unidade Bloco A - Melhoramentos não têm legitimidade para requerer a pretendida averbação".

Novo requerimento foi reapresentando em 29/08/2023 (prenotação nº 603.764), solicitando reconsideração, cuja qualificação negativa foi mantida.

Então, em novo requerimento prenotado no dia 31/01/2024, sob nº 612.954, as requerentes solicitam "declaração de dúvida sobre o teor da nota devolutiva".

A r. sentença recorrida julgou procedente a dúvida, mantendo o óbice registrário.

Salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, o óbice deve ser mantido, não por faltar legitimidade à requerente, mas por ser necessária a anuência do condomínio, na pessoa do síndico, após a aprovação em assembleia geral, quanto à averbação da declaração de potencial construtivo.

Da análise dos documentos juntados aos autos, extrai-se que o imóvel objeto da matrícula 76.155, de propriedade da Companhia Melhoramentos de São Paulo foi parcialmente vendido à Exto Live Empreendimentos Imobiliários Ltda., na proporção de 76,5559%, conforme

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.

R.16 (fls. 12).

Vale dizer, a Companhia Melhoramentos de São Paulo permaneceu proprietária da fração ideal de 23,4441% do imóvel.

Na sequência, em 23 de novembro de 2017, foi averbado o tombamento definitivo do imóvel em pauta, conforme Resolução nº 05/CONPRESP/2009, do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, com fixação de área envoltória, sendo de uma faixa de 10 metros ao redor do edifício existente no imóvel, com gabarito de altura limitado a 10 metros, conforme certidão expedida pelo CONPRESP (Av. 19 – fls. 13). Sobreveio também a averbação nº 22 (fls. 16) em complementação à anterior averbação nº 19, para constar que o tombamento incluía a preservação das características arquitetônicas externas, incluindo fachadas, volumetria e cobertura do imóvel.

Após, foi averbada a regularização da construção do Prédio nº 479 da Rua Tito, passando a ter a área total construída de 16.290,00 m2 (Av. 20), e, posteriormente, foi registrada a incorporação imobiliária (R. 21) do empreendimento denominado **Condomínio Vila Romana Nobre,** situado na Rua Tito, nº 479, composto por 02 blocos, **Bloco A - Melhoramentos** e **Bloco B – Clock Vila Romana**. O Bloco A, com entrada pela Rua Tito nº 479, esquina com a Rua Spartaco, nº 685, formado por 01 prédio para 01 unidade de uso não residencial, contendo pavimento térreo, 03 andares superiores e cobertura, e Bloco B - Clock Vila Romana, com entrada pela Rua Vespasiano nº 650, formado por 01 prédio com 02 Edifícios, designados EDIFÍCIO I (REGENT'S PARK) e EDIFÍCIO II (VICTÓRIA PARK).

Por força do R. 171 (fls. 80), operou-se a instituição e

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.

especificação de condomínio, sob a denominação de Condomínio Vila Romana Nobre, tendo sido abertas as matrículas nºs 159.166 a 159.264, com subsequente averbação da convenção de condomínio (Av. 172), além do registro da atribuição (R. 173) da unidade Bloco A – Melhoramentos à Companhia Melhoramentos de São Paulo e do Bloco B – Clock Vila Romana a Exto Live Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (R. 174).

Como se vê, a recorrente Companhia Melhoramentos de São Paulo é proprietária de parte do imóvel (Bloco A), de modo que indiscutível sua legitimidade para solicitar a averbação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, muito embora não possa fazer isso sozinha a partir da instituição e especificação do condomínio no referido imóvel.

Quer dizer, embora a Companhia Melhoramentos de São Paulo tenha legitimidade para pretender a mencionada averbação, com a instituição e especificação de condomínio registrados na matrícula nº 76.155, conforme R. 171 (fls. 213), a anuência do Condomínio Vila Romana Nobre, na pessoa de seu síndico, após aprovação em assembleia geral, mostra-se imprescindível.

De fato, como a Companhia Melhoramentos de São Paulo não detém mais o domínio da totalidade do terreno que serviu de base para o cálculo do potencial construtivo passível de transferência, já que nele houve a incorporação, instituição e especificação do Condomínio Vila Romana Nobre, a averbação pretendida passa a interessar não apenas à Companhia Melhoramentos de São Paulo, mas também ao condomínio.

Deve a recorrente entender o seguinte: embora possa ter propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas ou sobre determinado Bloco de Edifício, o terreno onde se assenta a edificação constitui área

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.

comum do condomínio edilício.

Assim, apesar da Companhia Melhoramentos de São Paulo ser legitimada para o pedido formulado, é de rigor que conte com a anuência do representante legal do condomínio lá instituído, nos moldes da exigência formulada pelo Oficial, após aprovação em assembleia geral.

Não é possível o deferimento do pedido alternativo para averbação da declaração de potencial construtivo do imóvel na matrícula atinente ao Bloco A – Melhoramentos, de propriedade da requerente Companhia Melhoramentos de São Paulo, haja vista que não foi esse imóvel que serviu de fundamento para a apuração do potencial construtivo, mas o imóvel da matrícula-mãe.

Por fim, não importa discutir de quem é a responsabilidade sobre a conservação do imóvel tombado no âmbito restrito deste pedido de providências.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data do registro.

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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 108A2AD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de julho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1024871-34.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele **nego 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 1024871-34.2024.8.26.0100 e o código 1094536.