(100/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso. Averbação de ampliação de unidade condominial. Recurso não conhecido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve a recusa de averbação de ampliação de unidade condominial autônoma. A recorrente alega que a inscrição está em condições de ser deferida.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em verificar a capacidade postulatória da recorrente para interpor recurso, uma vez que não está representada por advogado.

III. **Razões de Decidir**

3. A capacidade postulatória é requisito para interposição de recurso, conforme jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e artigos 103 do CPC e 1º do Estatuto da Advocacia.

4. Decorrido *in albis* o prazo para regularização da representação processual, o recurso não pode ser conhecido.

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso não conhecido.

Tese de julgamento: 1. A capacidade postulatória é essencial para interposição de recurso administrativo. 2. A ausência de representação por advogado impede o conhecimento do recurso.

Legislação Citada:

- Lei n. 6.015/73, arts. 198 e 202; Código de Processo Civil, art. 103; Estatuto da Advocacia, art. 1º.

Jurisprudência Citada:

- Corregedoria Geral da Justiça, recursos administrativos nºs 0001314-82.2023.8.26.0322, 0015466-49.2023.8.26.0577, 0032886-09.2024.8.26.0100, 1000483-17.2024.8.26.0634, 1021562-51.2024.8.26.0602 e 1021563-36.2024.8.26.0602 Rel. Des. Francisco Loureiro.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Adriana Gabriela de Oliveira Cunha contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

Permanente da 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba, que manteve a recusa de averbação de ampliação de unidade condominial autônoma, objeto da matrícula nº 66.802 (prenotação nº 419.006 – fls. 1).

Alega a recorrente, em síntese, que a inscrição que visa à ampliação da unidade condominial está em condições de ser deferida (fls. 55/56).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 63/64).

O prazo concedido pela decisão de fls. 66/68 decorreu *in albis* (fls. 78).

É o relatório.

Constou na decisão de fls. 66/68:

"*A procuração de fls. 12 indica que o proprietário interessado, Gilmar Vidal de Aguiar (matrícula nº 66.802 – fls. 21/24), constituiu sua arquiteta, Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha, para representá-lo perante a Prefeitura e a serventia extrajudicial, visando justamente à regularização da ampliação de sua unidade.*

A prenotação de fls. 7, por sua vez, atesta que o requerimento foi apresentado por Nicole Veríssimo Ramos, no interesse de Gilmar Vidal de Aguiar. A arquiteta procuradora questionou as exigências perante a Corregedoria Permanente e, prolatada sentença, apresentou o recurso de fls. 55/56.

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

Embora a qualquer do povo seja dado provocar a atividade correcional, noticiando fatos que mereçam verificação, ou formular requerimentos pela via administrativa, uma vez esgotada a apuração pelo primeiro grau, o acesso à via recursal depende de postulação por pessoa que tenha habilitação para tanto.

Em outras palavras, como já se saiu do âmbito amplo do direito de petição, a revisão por órgão superior depende de capacidade postulatória ou representação por advogado.

Neste sentido, parecer proferido no Processo nº 189461/2015, de lavra do Juiz Swarai Cervone de Oliveira, que foi acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças (destaques nossos):

"Conforme decidido nos autos do processo nº 2014/37413, é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura acerca da necessidade de o recorrente, em procedimento de dúvida registrária, ter capacidade postulatória ou estar representado por advogado, com base no artigo 36 do Código de Processo Civil e artigo 1º do Estatuto da Advocacia, a exemplo do decidido na Apelação Cível nº 125-6/2, da Comarca de Catanduva, cujo relator foi o Desembargador José Mário Antonio Cardinale, e na Apelação Cível 501-6/9 da Comarca de Campinas, cujo relator foi o Desembargador Gilberto Passos de Freitas. O mesmo vale para as hipóteses de recurso administrativo, pois a eles se aplicam as regras

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

das dúvidas".

Note-se que o recurso pode ser interposto por Adriana Gabriela Figueiredo de Oliveira Cunha porque procuradora do proprietário, único interessado em questionar o julgamento de primeiro grau (artigos 198 e 202 da Lei n. 6.015/73 e item 39.7, Cap. XX, NSCGJ).

Neste contexto, anoto o prazo de dez dias para que a representação processual seja regularizada, sob pena de não conhecimento do recurso".

Decorrido *in albis* o prazo concedido para a regularização da representação processual (fls. 78), o recurso não deve ser conhecido, uma vez que a recorrente não tem capacidade postulatória nem está representada por advogado.

No mesmo sentido os pareceres aprovados por Vossa Excelência nos autos dos processos nº 0001314-82.2023.8.26.0322 (j. em 31/1/2024), 0015466-49.2023.8.26.0577 (j. em 17/5/2024), 0032886-09.2024.8.26.0100 (j. em 4/10/2024) e 1000483-17.2024.8.26.0634 (j. em 14/2/2025).

Sobre o mérito do pedido de providências, anoto que dois casos idênticos, envolvendo as mesmas partes e a mesma serventia extrajudicial, foram recentemente analisados por esta Corregedoria Geral da Justiça (Recursos Administrativos nºs 1021562-51.2024.8.26.0602 e 1021563-36.2024.8.26.0602). O último recurso mencionado foi assim ementado:

"*DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE*

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

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

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

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.

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

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

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" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1021563-36.2024.8.26.0602, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 17/1/2025).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271686.

CONCLUSÃO

Em 18 de março de 2025, 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 1021558-14.2024.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, não conheço do recurso interposto.

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 1021558-14.2024.8.26.0602 e o código 1271C72.