PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1009782-20.2021.8.26.0344

(200/2024-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

Trata-se de recurso interposto por ***Vilma Fernandes Neves*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Marília/SP, que confirmou a recusa de averbação da ampliação do imóvel objeto da matrícula nº 41.536 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 97/101).

A recorrente sustenta, em síntese, que não houve ampliação da construção, mas mera cobertura da garagem, o que não configura alteração da fachada externa do imóvel. Além disso, sustenta que o aumento na parte interna dos fundos da construção não é vedada pela convenção condominial. Por fim, ressalta que na matrícula da unidade condominial nº 46 foram averbadas as mesmas alterações realizadas no imóvel, o que confirma a necessidade de reforma da decisão recorrida (fls. 116/122).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 146/149).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

No caso concreto, entretanto, o pedido de providências está prejudicado, sendo de rigor o não conhecimento do presente recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

Assim se afirma, pois a recorrente formulou pedido de providências diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Marília/SP, mas deixou de protocolar o título perante a serventia extrajudicial.

A respeito, afirmou o Oficial, em sua manifestação nos autos, que não havia prenotação vigente (fls. 71).

O item 39.1 e subitens 39.1.1, 39.1.2 e 39.1.3, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, assim dispõem:

> "*39.1. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio físico, o oficial prenotará o título, assim que a receber do juiz para informações, e observará o disposto nos incisos II e III do item 39.*
>
> *39.1.1. Suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro.*
>
> *39.1.2. Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.*
>
> *39.1.3. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa."

As regras previstas para o procedimento de dúvida são também aplicáveis ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 39.7, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"*39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive.*"

Como se vê, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original, pois eventual provimento do presente recurso resultaria na pretendida averbação. A medida é necessária tanto nos casos de inconformismo com a recusa do Oficial em realizar atos de registro em sentido estrito (dúvida), como nos casos em que a recusa recai sobre atos de averbação (pedido de providências).

Nesse sentido, o Parecer nº 287/2018-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

"*REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. Não apresentação do título original para prenotação no registro imobiliário, em processo*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

eletrônico, torna o recurso prejudicado e impede seu conhecimento por inviabilizar a eventual realização do ato registral pretendido. Recurso não conhecido."

Assim é, pois a ausência de protocolo válido do título faz com que o presente procedimento assuma um caráter meramente doutrinário, ou teórico, o que não se admite porque ensejaria a prolação de decisão condicional quando, na realidade, somente pode comportar duas soluções: a afirmação da possibilidade, ou não, da prática do ato rogado, considerando o título tal como foi apresentado ao Oficial registrador e por este qualificado.

E ainda que assim não fosse, é certo que eventuais erros pretéritos não justificam, nem legitimam outros, e tampouco se prestam a respaldar o ato registral pretendido (Apelação Cível nº 20.603-0/9, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 9.12.1994; Apelação Cível nº 024.606-0/1, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 30.10.1995; Apelação Cível nº 0009405-61.2012.8.26.0189, Rel. Des. José Renato Nalini, DJ 6/11/13; Apelação Cível nº 1013920-46.2018.8.26.0114, Rel. Des. Ricardo Anafe, j. 11/09/20) Apelação Cível nº 1006203-25.2018.8.26.0100, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 18/12/2018; Apelação Cível nº 1080860-93.2022.8.26.0100; Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j. 24.04.2023).

Com efeito, ainda que na matrícula de outra unidade condominial tenham sido averbadas alterações semelhantes àquelas realizadas no imóvel em questão, o fato é que o aumento de área construída em condomínio de casas depende da anuência de todos os condôminos e da apresentação de alteração da instituição do condomínio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

por eles assinada. Nesse sentido:

> *"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."* (CGJ – Parecer 325/2023-E – Processo nº 1006078-68.2021.8.26.0127 - Autor(es) do Parecer: LETICIA FRAGA BENITEZ; Corregedor Geral da Justiça: FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA; Data da Decisão: 18/09/2023).

> *"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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

DESFIGURARIAM O CONDOMÍNIO EM QUESTÃO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO." (CGJ – Parecer 69/2024-E – Processo nº 1004848-07.2023.8.26.0099 - Autor(es) do Parecer: CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBÔA; Corregedor Geral da Justiça: DES. FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO; Data da Decisão: 02/02/2024).

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e dele ***não conhecer***, dando por **prejudicado** o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FA9971.

CONCLUSÃO

Em 3 de abril de 2024, 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 1009782-20.2021.8.26.0344

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e dele **não conheço**, dando por **prejudicado** o pedido de providências.

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 1009782-20.2021.8.26.0344 e o código FB6A1D.