(325/2023-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso intitulado apelação interposto por **GEISA NASCIMENTO DE ANDRADE** em face da r. sentença de fls. 204/205 exarada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Roque que julgou improcedente o pedido de providências, mantendo a negativa de averbação da ampliação da construção do imóvel matriculado sob o nº 33.833.

Em síntese, alega a recorrente que o aumento da construção ocorre dentro do perímetro de seu terreno, de uso privativo e não afeta as demais unidades. Não se busca aumento de área comum,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.

havendo autorização dos órgãos públicos. Não há, ademais, impedimento na convenção condominial. A vedação constante do art. 43, IV da Lei nº 4591/64 destina-se ao incorporador e não ao titular de domínio (fls. 208/212).

A D. Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fls. 229/230).

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a 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 procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Trata-se de requerimento de averbação de ampliação da construção da unidade 11, do Condomínio Vila das Castanheiras, situado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.

na Rua das Castanheiras, nº 125, Bairro do Taboão, São Roque, empreendimento regido pela Lei nº 4.591/64.

O pleito foi qualificado negativamente nos termos da nota devolutiva de fls. 29, que assim dispõe:

> *"(...) A pretensão somente poderá ser atendida e acessar o registro se acompanhada do imprescindível memorial modificativo da especificação de todo o condomínio, pois o acréscimo de área construída tem reflexos na fração ideal da unidade, o que consequentemente se reflete nas frações das demais unidades do empreendimento (Lei nº 4.591/1964).*
>
> *Sendo assim recusa-se a averbação pretendida solicitando providências quanto às alterações junto ao memorial de especificação do condomínio".*

Cuida-se de unidade autônoma de condomínio horizontal, de casas, instituído nos termos da Lei nº 4.591/64.

A instituição do condomínio, com a discriminação das áreas comuns e privativas, está registrada na matrícula nº 31.206 (R.4 - fls. 14/28).

E, a vinculação do terreno às construções é o que distingue o condomínio horizontal do loteamento (tradicional ou fechado).

No ponto, vale trazer à baila trecho do r. parecer n.º 73/2017-E de lavra da então MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Tatiana Magosso, aprovado pelo à época Corregedor Geral da Justiça, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, nos autos do processo n.º 1000761-87.2016.8.26.0152:

> *"(...) A necessidade de vinculação do edifício, ou, ao menos, de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.

projeto de construção previamente aprovado, à unidade imobiliária também se confirma pela leitura do art. 32, e, da Lei n. 4.591/64, que impõe ao incorporador que somente possa negociar as unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório de Registro de Imóveis, dentre outros documentos, o 'cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída'.

Não se confunde com o loteamento, em que determinado terreno é parcelado em lotes, destinando-se ao Poder Público Municipal as áreas de circulação entre esses lotes. No condomínio horizontal, o sistema viário integra as áreas comuns e o que se negocia são casas térreas ou assobradadas, ou o projeto de construção já aprovado dessas futuras edificações, assim como área de terreno para jardim ou quintal".

Disso decorre que a ampliação da construção introduz modificação não apenas na unidade imobiliária da recorrente como também no Condomínio Vila das Castanheiras por implicar na alteração da especificação do condomínio, como constante da matrícula nº 31.206.

Em outras palavras, a averbação não afetará exclusivamente a matrícula da unidade autônoma (M. 33.833) como a matrícula "mãe" nº 31.206 em que consta a instituição do condomínio.

Assim, a despeito da ampliação da construção contar com a chancela municipal, à vista do art. 43, IV, da Lei nº 4.591/64, para a pretendida averbação faz-se necessária a apresentação de memorial modificativo da especificação de todo o condomínio, que depende da deliberação unânime dos condôminos, como exigido pelo Oficial.

"Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.

pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal".

O dispositivo legal destina-se, por certo, também aos titulares de domínio e não apenas ao incorporador, como pretende fazer crer a recorrente.

Se a ampliação da construção implica na alteração do registro da instituição de condomínio, com reflexo na especificação das frações de todas as unidades condominiais, não há dúvidas de que, a despeito do autor do aumento da construção, a situação se amolda à regra do art. 43 supramencionado.

Neste sentido, o r. parecer da lavra do à época MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, nos autos do Processo CG n. 2008/62419, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ruy Pereira Camilo:

"*Ocorre que não basta, no caso, para autorizar a alteração da incorporação em questão, a aprovação da Municipalidade, impondo-se, ainda, seja dado cumprimento ao disposto no art. 43, IV, da Lei n. 4.591/1964, o qual condiciona a alteração do projeto de construção pelo incorporador, notadamente no que concerne às unidades dos adquirentes e às partes comuns, à autorização unânime dos interessados.*

Observe-se que os "interessados" a que alude o referido dispositivo legal são todos aqueles que possuem direitos reais registrados, decorrentes do mesmo empreendimento, vale dizer, para o que aqui interessa, todos os condôminos que tiveram seus títulos de domínio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.

registrados na matrícula n. 37.166, conforme se verifica às fls. 18 a 54. Conforme esclarece Ademar Fioranelli a respeito do tema:

"Não existindo prazo de carência fixado pelo Incorporador, por ocasião do registro da Incorporação, esta, por conseguinte, aperfeiçoa-se logo que registrada. Nessa fase, o projeto de construção pode ser alterado, acrescendo ou diminuindo o número de unidades, excluindo ou aumentando as áreas comuns. Nesta hipótese, o ato de retificação é de mera averbação, sem implicar o cancelamento da primitiva Incorporação e novo registro.

No ato retificatório que deverá ser requerido pelo incorporador, serão incluídas as retificações pretendidas, mediante documento hábil fornecido pela autoridade competente, isto é, o competente projeto modificativo, com a juntada, ainda, dos novos gráficos modificadores a que aludem as letras g e h do art. 32 da lei 4.591/64, com as assinaturas correspondentes.

O Oficial deverá observar o que determina o art. 43, inc. IV, da mencionada Lei 4.591/64, exigindo, sempre, anuência prévia de todos aqueles que possuem direitos reais registrados e decorrentes do mesmo empreendimento." (Direito Registral Imobiliário. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil/Sergio Antonio Fabris Editor, 2001, p. 584, sem grifos no original).

Anote-se que, diversamente do sustentado pelos Recorrentes, a Lei n. 4.591/1964 tem incidência, igualmente, ao denominado condomínio "deitado" ou condomínio de casas, por força do disposto no art. 8º, letra "a", do referido diploma legal, aplicando-se, dessa forma, por igual, a norma do art. 43, IV.

Assim, ausente autorização para a pretendida alteração da incorporação, concedida pela unanimidade dos condôminos com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.

títulos registrados, inviável se mostra o acolhimento do pleito formulado e, por via de conseqüência, a subseqüente averbação da construção da casa n. 72 do Bloco "D" do condomínio residencial denominado "Village Terras de Indaiá".

Por fim, cabe lembrar que a circunstância de terem sido equivocadamente averbadas construções de casas com metragens diversas daquela prevista na incorporação registrada, sem a anuência da totalidade dos condôminos, não autoriza que se persista no equívoco, pois, como reiteradamente decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça, erros pretéritos do registro não autorizam nova e repetida prática do ato registral irregular.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso interposto".

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento

Sub censura.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E9108C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003003-65.2022.8.26.0586

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003003-65.2022.8.26.0586 e o código E91116.