PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004848-07.2023.8.26.0099

(69/2024-E)

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 - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Laiana Silva e Silva contra a sentença de fls. 71/72, por meio da qual o MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas da comarca de Bragança Paulista manteve a recusa de ingresso no fólio real de inscrições que visavam a modificação 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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F5E8C8.

numeração e demolição de unidade pertencente a condomínio.

Sustenta a recorrente, em preliminar, que a sentença proferida é nula, uma vez que não lhe foi dada oportunidade de produção de provas. No mérito, alega que a instituição do condomínio edilício ocorreu apenas formalmente, porquanto os terrenos são individualizados sem que haja áreas comuns (fls. 79/85).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 113/114).

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual o recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juiz Corregedor Permanente em pedido de providências em que se busca a realização de atos de averbação. Contra essa decisão, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Rejeito a preliminar de nulidade do feito, uma vez que o procedimento de dúvida, cujas disposições se aplicam ao pedido de providências (item 39.7 do Capítulo XX das NSCGJ), não admite dilação probatória. Anoto que as diligências apontadas no art. 201 da Lei nº 6.015/73 são raras e de incidência bastante específica. Entre elas pode-se cogitar a juntada de um registro cuja análise é importante para o julgamento da dúvida ou a oitiva do Tabelião responsável pela lavratura da escritura

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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F5E8C8.

apresentada a registro, conforme previsão expressa no item 39.4.1 do Capítulo XX das NSCGJ. A recorrente, porém, requereu em sua impugnação a vistoria do local (fls. 64), providência incompatível com a análise formal realizada nesta via administrativa.

No mérito, a irresignação não procede.

A recorrente é proprietária (matrícula nº 14.782) de uma das cento e dezessete unidades residenciais que integram empreendimento formalizado como condomínio, em abril de 1981, no Registro de Imóveis de Bragança Paulista.

A definição do empreendimento como condomínio de casas é clara pela análise das inscrições realizadas.

O R.2 da matrícula do imóvel onde o empreendimento foi construído trata do registro da incorporação do "Condomínio Residencial Cidade Jardim", com indicação das unidades a serem construídas e das áreas comuns, essas últimas definidas nos seguintes termos: *"no terreno serão abertas vias internas de acesso às casas, circulação e passagem de veículos dos proprietários daquelas, correspondendo o sistema viário a 33,71% de todo o terreno, ou seja, uma área de 16.158,49m². Áreas de lazer correspondendo a 1,15% de todo o terreno, ou seja, uma área e 553,08m²"* (fls. 28/29). A AV.120 da mesma matrícula noticia a conclusão das cento e dezessete unidades residenciais (fls. 44). O R.121 cuida da instituição do condomínio denominado Residencial Cidade Jardim (fls. 44). E ainda, no registro nº 5.572 do Livro 3-Auxiliar da mesma Serventia Imobiliária, consta a Convenção do mencionado condomínio.

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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F5E8C8.

Ou seja, o conteúdo dos registros, a menção reiterada à Lei nº 4.591/64 e a definição de áreas privativas ao lado de áreas comuns não deixam dúvida de que o empreendimento se caracteriza como um condomínio. O fato de se tratar de um condomínio de casas não interfere na definição do empreendimento, tornando-o automaticamente um loteamento, pois a lei prevê expressamente a possibilidade de construção e incorporação do chamado "condomínio deitado", composto de mais de uma casa térrea ou assobradada em terreno sem edificação (art. 8º da Lei nº 4.591/64).

Diante da natureza jurídica evidente do empreendimento de que a unidade autônoma da recorrente faz parte, mostram-se inviáveis as averbações voltadas a alterar a numeração da casa e comunicar a demolição da construção.

Como a vinculação do terreno às construções é o que distingue o condomínio deitado do loteamento (tradicional ou fechado), não se admite alteração da unidade autônoma sem a anuência dos outros condôminos, a ser obtida em assembleia. Aplica-se na hipótese o art. 43, IV, da Lei nº 4.591/64:

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

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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F5E8C8.

se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

Sobre a impossibilidade de alteração da construção em condomínio horizontal, já se manifestou em caso semelhante esta Corregedoria Geral, em parecer elaborado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Tatiana Magosso, aprovado pelo então Corregedor Geral de Justiça, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças:

> *"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, 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"* (CGJ/SP - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 1000761-87.2016.8.26.0152, j. em 16/2/2017).

Assim, não tendo havido deliberação unânime dos condôminos quanto à demolição e à alteração de numeração da unidade, o que inegavelmente modificaria a especificação do condomínio, as pretendidas averbações mostram-se inviáveis.

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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F5E8C8.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F5E8C8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de fevereiro 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 1004848-07.2023.8.26.0099

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação 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 1004848-07.2023.8.26.0099 e o código F60F54.