(396/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Apelação recebida como recurso administrativo. Retificação de escritura de especificação de condomínio. Pedido indeferido.

I. **Caso em Exame**

1. Apelação interposta contra sentença que indeferiu a retificação de escritura pública de declaração e especificação de condomínio lavrada em 1958. Alega o condomínio apropriação indevida de área comum por proprietários de unidade autônoma, com pedido de nulidade da sentença.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a descrição equivocada da área privativa de unidade autônoma específica justifica a retificação da escritura pública de especificação de condomínio.

III. **Razões de Decidir**

3. Mostra-se inviável a retificação, a pedido do condomínio, de escritura lavrada há quase setenta anos, a qual deu origem à matrícula aberta há quase cinquenta.

4. A retificação administrativa do registro só é possível com a concordância dos proprietários das unidades autônomas de algum modo atingidas.

5. Não havendo anuência dos atingidos pela retificação do registro, resta a via judicial para a solução da questão.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso administrativo recebido, mas negado provimento.

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

Tese de julgamento: 1. Registrada a escritura de especificação de condomínio, com abertura das matrículas das unidades, inviável a retificação do título, em especial sem a anuência dos proprietários das unidades atingidas. 2. Não havendo concordância dos atingidos, a retificação do registro deve ser processada na via jurisdicional contenciosa, assegurando-se a ampla defesa e o contraditório.

Legislação Citada:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Lei nº 6.015/73, arts. 212 e 213.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, Apelação Cível [redacted] Rel. Des. Fabio Tabosa, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30/09/2025; TJSP, Ap. 506.254-4/2-00, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. 13/8/2009.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por [redacted] contra a r. sentença de fls. 420/423, proferida pela MM. Juíza da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, que indeferiu a retificação de escritura pública de declaração e especificação de condomínio lavrada no ano de 1958 pelo [redacted] Tabelião de Notas da Capital.

Sustenta, em resumo, que os proprietários do apartamento "C" do [redacted] (matrícula nº [redacted] do [redacted] Registro de Imóveis da Capital), valendo-se de descrição equivocada da unidade, apropriaram-se

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.



de área comum do condomínio. Alega que a sentença prolatada é nula, uma vez que o mérito da controvérsia não foi apreciado; que a apropriação da área comum está em desacordo com normas da convenção de condomínio; e que a ausência de oposição em relação à ocupação indevida não implica renúncia ao direito de reintegração. Pede, ao final, o provimento do recurso para decretação de nulidade da sentença (fls. 433/452).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 465/470).

É o relatório.

De início, não se tratando de dúvida, cujo procedimento fica restrito aos atos de registro em sentido estrito, o recurso foi impropriamente denominado apelação.

Todavia, cabíveis o recebimento e o processamento do reclamo como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Rauleva Participações Ltda. ajuizou ação contra o condomínio recorrente, pleiteando a declaração de domínio de áreas comuns do condomínio que supostamente só são usadas pelos ocupantes do apartamento "C" e a concessão de interdito proibitório em seu favor (processo nº [redacted]

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, atendo-se o MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível Central da Capital ao pedido possessório (fls. 320/322 do processo nº [redacted]

Em segunda instância, a r. sentença foi anulada, por ser

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

extra petita. Estando a causa madura para julgamento, o v. acórdão prolatado pela 29ª Câmara de Direito Privado julgou improcedente o pedido de declaração de domínio de áreas comuns, com a seguinte ementa:

> "*Processual. Condomínio edilício. Demanda declaratória de propriedade ajuizada por condômina em face de condomínio edilício, tendo por objeto áreas contíguas ao apartamento de propriedade da autora, segundo ela abrangidas pela metragem referida na matrícula imobiliária e na convenção condominial. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Decisão extra petita, por deliberar acerca de objeto diverso do pedido formulado, analisando a questão sob a perspectiva do direito de uso da autora sobre a área objeto da controvérsia. Nulidade reconhecida. Sentença cassada. Apelação da autora provida para tal fim. Causa madura. Julgamento originário pelo Tribunal, na sequência, à luz do art. 1.013, § [redacted], II, do CPC.*
>
> *Condomínio edilício. Demanda declaratória de propriedade. Autora, titular de unidade autônoma situada no 2º subsolo do edifício, que se pretende proprietária de áreas adjacentes ao apartamento, em conformidade com a área declarada na matrícula imobiliária e na convenção condominial. Áreas, contudo, claramente comuns, inclusive área de iluminação existente entre os dois blocos de apartamentos existentes no edifício, e onde presentes caixas de inspeção de tubulações comuns do edifício. Convenção condominial que, inequivocamente, alude como tais à área de iluminação e às demais dependências*

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

reivindicadas pela autora. Propriedade da autora restrita ao apartamento, que segue a metragem dos outros apartamentos situados sobre sua unidade, integrantes do mesmo bloco. Divergência, que o condomínio admite existente, entre a área real do apartamento e aquela declarada tanto na matrícula quanto na convenção, que não autoriza que a autora se aproprie de outras partes do edifício de modo a "completar" a área tabular. Discrepância de áreas a ser dirimida pelos meios próprios, inclusive para correção da fração ideal da unidade e da participação dessas nos encargos condominiais. Demanda que se julga improcedente" (TJSP; Apelação Cível [redacted] Rel. Des. Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Paulo - 11ª Vara Cível Central; Data do Julgamento: 30/09/2025; Data de Registro: 01/10/2025).

Sobre o erro da descrição da área do apartamento "C", constou no v. acórdão cuja ementa foi acima transcrita:

"*E nem se diga que a descrição objeto da convenção estaria equivocada, como tenta fazer crer a autora. Há, sem dúvida, equívoco na convenção, que refletiu sobre a matrícula imobiliária aberta em função da especificação do condomínio, mas com respeito à área do apartamento, que não é de 156,30 metros quadrados, mas bem menos. Referida falha, todavia, passível de correção por vias próprias, não dá à autora, em absoluto, o direito de ver corrigido o problema por meio da pura e simples incorporação unilateral de áreas comuns adjacentes, como*

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

buscaram fazer os antecessores da autora e por essa foi ampliado, de forma a "encaixar" a todo custo área suficiente de ocupação de modo a atingir a metragem referida na matrícula e na convenção" (fls. 415/416 do processo nº [redacted]

Referido feito ainda não transitou em julgado, aguardando-se, no momento, a análise de Recurso Especial interposto por Rauleva Participações Ltda..

Pouco depois do ajuizamento da demanda acima mencionada, o condomínio recorrente ingressou com o presente feito perante uma das Varas Cíveis Centrais da Capital. A leitura da inicial revela que o pedido formulado visava a "*declarar a nulidade da escritura do imóvel ou ainda a retificação de sua área com a consequente extinção do processo de nº* [redacted] (fls. 21).

Após a citação da parte contrária e a apresentação de contestação, sobreveio a r. decisão de fls. 371/372, por meio da qual a MM. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível do Foro Central da Capital, em virtude da matéria, determinou a redistribuição do feito a uma das Varas de Registros Públicos da Capital.

Ao receber o processo, a MM. Juíza da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, Corregedora Permanente do [redacted] Tabelião de Notas de São Paulo, serventia que, em 1958, lavrou a escritura supostamente viciada, consignou:

"*O feito foi redistribuído de Vara Comum e não houve recurso pela parte interessada. Assim, recebo os autos nesta via administrativa como Pedido de Providências,*

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

pontuando que neste Juízo administrativo inexiste condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários, típicos da via jurisdicional, e sinalizando que eventual dilação probatória para provar as alegações da parte revela-se incompatível com esta estreita via administrativa, devendo a parte valer-se da via jurisdicional contenciosa, se o Caso.

Destaco que a matéria aqui ventilada será objeto de apreciação na via administrativa, no limitado campo de atribuição desta Corregedoria Permanente, que desempenha, dentre outras atividades, a verificação do cumprimento dos deveres e obrigações dos titulares e interinos de delegações afeta à Corregedoria Permanente desta 2ª Vara de Registros Públicos da Capital. Delimitado o alcance do procedimento, manifeste-se o Senhor Delegatário do [redacted] *Tabelionato de Notas desta Capital*" (fls. 395).

Como corretamente alertado pela MM. Juíza Corregedora Permanente, o exame da questão, nesta sede administrativa, é extremamente limitado, circunscrevendo-se à retificação da escritura copiada a fls. 25/38. Neste feito, sequer se cogita a retificação do registro imobiliário, providência não solicitada pela parte e cujo processamento ficaria a cargo da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital.

E em relação ao pedido cuja análise é própria desta sede, sem razão o recorrente.

A escritura de declaração e especificação de condomínio do [redacted] copiada a fls. 25/38, foi lavrada em 1958 pelo [redacted] Tabelião

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

de Notas da Capital.

A descrição alegadamente equivocada do apartamento "C" constou em referida escritura e, sem qualquer erro de transposição, foi repetida na matrícula nº [redacted] do [redacted] Registro de Imóveis da Capital, aberta há quase cinquenta anos (30 de dezembro de 1976, cf. fls. 89/91).

O atual delegatário – que evidentemente não é o mesmo da época da lavratura da escritura – defendeu a regularidade do ato notarial, que, segundo ele, não contém erro ou irregularidade, e asseverou que a responsabilidade pela exatidão das metragens das unidades era do declarante, ou seja, do representante da Companhia Imobiliária Clipper (fls. 400/403 e 25).

Passados quase setenta anos da lavratura da escritura de especificação de condomínio e cinquenta da abertura da matrícula do apartamento "C" não há que se falar em retificação da escritura.

Se algo deve ser retificado após todo esse tempo é o registro, que passou a produzir todos os efeitos advindos da escritura que supostamente contém erro.

A retificação do registro, porém, excluídas as hipóteses em que ela pode ser feita de ofício (art. 213, I, da Lei nº 6.015/73[1]) – pois em nenhuma delas o caso aqui em análise se enquadra –, deve ser pleiteada

---

[1] *Art. [redacted] oficial retificará o registro ou a averbação:*
I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:
a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
b) indicação ou atualização de confrontação;
c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

pelo interessado (art. 212 e 213, II, ambos da Lei nº 6.015/73[2]).

Todavia, no caso em tela, os proprietários do apartamento "C" não só não concordam com a pretensão de redução da área privativa da unidade, como insistem que são proprietários da área que o condomínio entende estar errada. É justamente com base na área privativa enunciada na matrícula que os proprietários pleiteiam nos autos nº [redacted] a usucapião de áreas comuns sobre as quais entendem ter direito.

Se não bastasse a impossibilidade de retificação a pedido apenas do condomínio, sem anuência dos proprietários da unidade afetada, a pretensão dos autores veiculada por meio da petição de fls. 201/204 altera a quota parte correspondente ao terreno e as áreas privativa e comum que cabem ao apartamento "C", o que muito provavelmente repercute nas frações ideais de terreno e da área comum de todas as outras unidades autônomas. Isso ocorre porque, em se tratando de condomínio edilício, a alteração da área da unidade autônoma pertencente ao apartamento "C", por via reflexa, modificaria as frações correspondentes a cada um dos apartamentos do edifício.

Há, portanto, indícios de que a questão demanda a concordância de cada um dos proprietários das unidades autônomas para ser processado na via administrativa ou, não sendo isso possível, o ajuizamento de ação de conhecimento em que a ampla defesa e o contraditório sejam assegurados aos demais litigantes. Nesse sentido:

"*Retificação de área. Unidade autônoma em condomínio*

[2] *Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.*
Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.

edilício. Necessidade de processo de conhecimento amplo. Pretensão da apelante modifica a totalidade das frações ideais das unidades autônomas. A concordância do condomínio não tem relevância, pois se trata de direito de cada condômino, já que envolve titularidade de domínio. Sucumbência observou as peculiaridades da demanda. Apelo desprovido." (TJSP, Ap. 506.254-4/2-00, rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. em 13/8/2009).

A manutenção da r. sentença, portanto, se impõe.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada do 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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 14401F6.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de outubro 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 1133723-55.2024.8.26.0100

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 1133723-55.2024.8.26.0100 e o código 1449357.