

Dados Básicos

Fonte: 2013/00076535

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 24/10/2013

Data de Aprovação: 29/10/2013

Data de Publicação: 08/11/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (10º SRI)

Relator: Tânia Mara Ahualli

Legislação: Art. 1.331, §5º do Código Civil e art. 212 da Lei nº 6.015/73.

Ementa

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo em que se questiona a averbação de uso exclusivo de condômino em área comum – Descrição que guarda relação com o título original, não comportando retificação – Princípio da legalidade – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 2013/00076535 (449/2013-E)

Autora do Parecer: Tânia Mara Ahualli

Corregedor: José Renato Nalini

Data do Parecer: 24/10/2013

Data da Decisão: 29/10/2013

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo em que se questiona a averbação de uso exclusivo de condômino em área comum – Descrição que guarda relação com o título original, não comportando retificação – Princípio da legalidade – Recurso não provido.

Isabella Durazzo Bracco suscitou dúvida inversa, em face do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sustentando a possibilidade e necessidade do ingresso no fôlio registral de averbação referente ao uso exclusivo de área localizada na cobertura do edifício, que circunda seu imóvel, objeto da matrícula 59.091.

Foram prestadas informações pelo Registrador a fls. 35/36.

O MM Juiz Corregedor Permanente reiterou o indeferimento do pedido, formulado de forma idêntica em procedimento anterior, e julgou improcedente a dúvida inversa (fls. 44/45).

Inconformada, interpôs a interessada o presente recurso, retomando as razões anteriormente expostas (fls. 54/58).

Foram apresentados memoriais (fls. 75/80).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 86/89).

É o relatório.

Passo a opinar.

Relata a recorrente que a matrícula do imóvel de sua propriedade é omissa no tocante a ser a área de cobertura do edifício, local em que se encontra a unidade autônoma, de seu uso exclusivo e privativo, constituindo a hipótese do parágrafo 5º, do artigo 1331, do Código Civil. O instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do Edifício Dona Carmem dispõe que a unidade 121 “possui toda a área que a circunda, donde o seu caráter de uso privativo e exclusivo para ela”.

A recorrente pugna pela averbação desta informação, com base no disposto no artigo 212 da Lei 8.935/94, que prevê a retificação do registro ou da averbação que forem omissos.

O ingresso do título foi negado com fundamento no fato de que a área em questão não está incluída no cálculo da divisão das unidades autônomas e que qualquer alteração deveria contar com a aprovação da unanimidade dos condôminos. Ademais, não estaria configurada qualquer omissão do registro, sendo que a estipulação feita na Especificação do Condomínio regulou apenas o uso da área localizada na laje do edifício e não integra a descrição da própria unidade autônoma, não tendo sido nem mesmo quantificada esta porção (fls. 35/36).

Como bem decidido na r sentença recorrida, “a descrição constante da matrícula 59.091/10º RI está conforme a descrita no instrumento de especificação de condomínio. Se a matrícula

está encadeada com o título anterior, objeto da transcrição 1 17.430/10º RI, não há que falar em retificação, porque de erro não se cuida. Eventual adequação das áreas indicadas à realidade dependerá sempre da alteração do título de origem, isto é, do instrumento de especificação de condomínio transcrito. E esta providência deve observar a legalidade estrita a que se submete o serviço de registro imobiliário. Por isso que a exigência da concordância dos condôminos é correta.” (fl. 45).

Neste sentido é a manifestação da Douta Procuradora de Justiça, que defende que “embora a doutrina reconheça superado o fundamento contratualista da convenção de condomínio, de caráter normativo e institucional, o uso privativo da área da cobertura, sem configurar ocorrência que, por qualquer modo, altere o registro, não é de ser averbado” (fls.88).

Entendo que, na hipótese destes autos, o Oficial agiu corretamente, em observância às normas que regem a matéria.

Pelo exposto, o parecer que levo à apreciação de Vossa Excelência, é pelo não provimento do recurso.

São Paulo, 24 de outubro de 2013.

TÂNIA MARA AHUALLI, Juíza Assessora da Corregedoria

PROCESSO Nº 2013/76535 - SÃO PAULO - ISABELLA DURAZZO BRACCO - Advogado: HERNEL DE GODOY COSTA, OAB/SP XXX.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 29 de outubro de 2013.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 08/11/2013)