

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000018-53.2022.8.26.0577

(414/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – ÓBICES LIGADOS À EXIGÊNCIA DE UNANIMIDADE QUE NÃO SUBSISTEM, DIANTE DO QUE DISPÕE A VIGENTE REDAÇAO DO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL – INCLUSÃO DE UNIDADE ISENTA NO RATEIO CONDOMINIAL QUE, ENTRETANTO, NÃO CONTOU COM A ANUÊNCIA DA INTERESSADA – DISPOSIÇÃO CONVENCIONAL QUE TEM APOIO EM LEI (CÓD. CIVIL, ART. 1.336, I, *IN FINE*) E DA QUAL NÃO CONSTA QUE A INTERESSADA HAJA RENUNCIADO – ÓBICE MANTIDO – TÍTULO QUE AINDA NÃO REÚNE CONDIÇÕES DE INGRESSO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Por r. sentença em pedido de providências – trata-se, com efeito, de pretensão a averbamento (fls.223/224) –, o MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível de São José dos Campos, Corregedor Permanente da 1ª Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica daquela Comarca, decidiu, em desfavor do Condomínio Edifício Drogasil, que não era possível proceder à averbação que se almejava, porque as mudanças introduzidas na convenção de condomínio não foram aprovadas pelo quórum necessário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

Dessa sentença recorre o interessado Condomínio Edifício Drogasil (fls. 227/249), alegando o seguinte: *(a)* a convenção vigente é vetusta, e contém disposições incompatíveis com o atual Código Civil; ao fundamentar a sua negativa, a Oficial de Registro de Imóveis fundou-se em quórum imposto pela anacrônica convenção, mas não previsto no Cód. Civil; assim, deve prevalecer o quórum determinado pela lei, e não aquele prescrito pelo estatuto obsoleto; segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e a melhor doutrina, as regras cogentes do Cód. Civil devem prevalecer sobre as disposições convencionais, entendimento que deve valer também no caso em discussão; *(b)* para as alterações previstas nos itens *i* (fls. 92), *ii, iii, iv* (fls. 93/94) e *v* (fls. 95), a convenção exige unanimidade, é verdade, mas segundo o art. 1.351 do Cód. Civil basta a maioria de dois terços, o que deve prevalecer; em particular, para as alterações dos itens *iii, iv* e *v,* basta também a maioria de dois terços, pois os arts. 1.335 e 1339 do Cód. Civil não exigem unanimidade; *(c)* ademais, para a alteração do item *v,* é incabível distinção entre os condôminos votantes, e a concordância da unidade loja não tem apoio na lei nem na convenção; *(d)* os afetados foram sempre notificados pessoalmente para participar da assembleia, de modo que não podem alegar prejuízo; e *(e)* por conseguinte, a r. sentença deve ser reformada, para que se afastem os óbices opostos pela Oficial de Registro de Imóveis.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 257/260).

É o relatório.

Opina-se.

Interpretando a extensão e o alcance das normas que no Código Civil regem a vida dos condomínios edilícios (entre elas,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

naturalmente, o art. 1.351, que é o ponto central da discussão nestes autos), a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao afirmar a aplicação imediata das regras da lei, que prevalecem sobre os dispositivos das convenções condominiais.

Confira-se (grifou-se):

> "AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. RESTRIÇÕES À EDIFICAÇÕES. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONVENÇÃO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 DO STF. 1. Não é possível reconhecer-se a alegada negativa de prestação jurisdicional, quando o órgão colegiado aprecia as questões deduzidas e decide de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. 2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido no que se refere aos honorários advocatícios denota a deficiência da fundamentação recursal, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF. **3. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito.** 5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.373.770/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)"

> "PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. ESTACIONAMENTO. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOUTRINA. PRECEDENTES. CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL, DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. No caso, a questão concernente à (im)possibilidade de cobrança de despesas condominiais relativas a benfeitoria em face de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

proprietário de unidade autônoma que não usa ou goza de nenhum benefício resultante de tal manutenção ou melhoramento é unicamente de direito e configura hipótese de violação direta dos dispositivos legais que disciplinam o instituto (arts. 884, 1.336, I, e 1.340, todos do CC/02), razão pela qual é cabível o recurso especial. 3. **A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005). 4. A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em autorregulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas.** 5. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns. 6. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa. 7. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios. 8. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ela ser integralmente mantida em seus próprios termos. 9. Nos termos da jurisprudência desta Casa, a simples correção de erro material não viola o princípio da non reformatio in pejus. 10. Agravo interno não provido, com correção de erro material. (AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp n. 1.352.120/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/6/2020, DJe de 4/6/2020.)"

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOUTRINA. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. **2. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005). 3. A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em autorregulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas. 4. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns. 5. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa. 6. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios. 7. Recurso especial parcialmente provido. (REsp n. 1.652.595/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe de 20/2/2018.)"

"DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGIME JURÍDICO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO. REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL POR DECISÃO JUDICIAL. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. NECESSIDADE DE QUORUM QUALIFICADO. 1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). Precedentes. 2. **Às convenções de condomínio anteriores à vigência do Código Civil de 2002 são aplicadas imediatamente as normas deste diploma legal, haja vista que não são elas simples contratos, mas atos-regras geradores de direito estatutário.** Precedentes. 3. Os autores adquiriram as unidades comerciais nas condições descritas na respectiva convenção, ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização, portanto, a mera negativa do Condomínio em implementar a demarcação das vagas - ao contrário do que assentado no acórdão recorrido - não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

do status quo, com amparo legal no art. 1.348 do Código Civil. 4. A ausência da prática de ato ilícito por parte do Condomínio denota o inequívoco descabimento da indenização pleiteada. 5. Recurso especial provido. (REsp n. 1.177.591/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015.)"

"RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA. **1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação.** 2. Insubsistência das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares. 3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002). 4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito. 5. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.447.223/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2014, DJe de 5/2/2015.)"

"Despesas de condomínio. Multa. Aplicação do Código Civil de 2002, art. 1.336, § 1°. Precedentes da Corte. **1. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil,** regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art.1.336, § 1°. 2. Recurso especial conhecido e desprovido. (REsp n. 722.904/RS, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 14/6/2005, DJ de 1/7/2005, p. 532.)"

A seguir essa ordem de ideias, portanto, neste caso concreto não parece – salmo melhor juízo de Vossa Excelência – que podem prevalecer as disposições convencionais que exigem e impõem quórum de unanimidade, nas hipóteses em que a lei vigente só demanda maioria de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

dois terços.

Assim, a exclusão do direito da unidade loja a utilizar exclusivamente a área livre do terreno com saída para a Rua João Dias e a faixa lateral do terreno que confina com a propriedade de Said Calil (fls. 92, item *i* da nota devolutiva), a exclusão do direito de Remasil Representações, Materiais e Serviços Ltda. (ou sua sucessora) a utilizar exclusivamente a cobertura do edifício, inclusive os dois sanitários existentes (fls. 93, item *ii* da nota devolutiva), a exclusão do direito de Remasil Representações, Materiais e Serviços Ltda. (ou sua sucessora) a usar exclusivamente as paredes externas laterais e do alto para a realização e instalação de publicidade (fls. 93, item *iii* da nota devolutiva), e a exclusão da disposição que permite a alteração ou revogação das regras que beneficiam Remasil Representações, Materiais e Serviços Ltda. (fls. 93/94, item *iv* da nota devolutiva), todas essas são prescrições da nova convenção que podem ser admitidas a registro, pela só força do art. 1.351 do Cód. Civil.

Quanto à alteração descrita no item *v* da nota devolutiva (fls. 94, *verbis* "inclusão do direito do condomínio alugar as paredes externas laterais e do alto para realização e instalação de publicidade ou antenas"), note-se que não há aplicação do inciso II do art. 1.335 nem do *caput* do art. 1.339 do Cód. Civil, uma vez que a faculdade aí concedida é para a massa condominial, e não para condôminos individualizados, com a exclusão de outros, de sorte que também não se afigura jurídico vedar o ingresso dessa alteração nem exigir deliberação. Vale salientar, nesse sentido, que o precedente posto por esta Corregedoria Geral da Justiça no Proc. n. 2015/150173 (citado na nota devolutiva) não tem aplicação, pois, naquela outra hipótese, havia também vedação expressa na convenção de condomínio quanto à locação. Desse modo, o óbice do item *v* da nota devolutiva (fls. 94) também tem de ser afastado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.

Por fim, razão assiste a Oficial de Registro de Imóveis quando aduz que não poderia ter sido modificada a cláusula que isenta a unidade loja do rateio para pagamento das despesas comuns e administração do condomínio, pois isso é permitido pela lei (Cód. Civil, art. 1.336, I, *in fine*) e está expressamente estipulado na convenção, que, ademais, exclui a possibilidade de alteração. Esse é um direito que assiste a unidade loja, e que não pode ser suprimido sem que dê anuência expressa, a despeito do que vier a decidir a maioria ou a unanimidade dos demais condôminos. Pouco importa que a unidade loja tenha sido notificada da assembleia: a sua exclusão do rateio é direito seu, e por isso mesmo não pode ser modificada a talante dos demais condôminos, quando a própria lei prevê de modo expresso a possibilidade dessa isenção e a convenção garante essa faculdade de modo duradouro.

Assim, embora a maioria dos óbices não possa ser sustentada, e deva ser afastada, remanesce esse último empecilho, de maneira que o título ainda não pode ingressar no registro, o que leva ao não provimento do recurso.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso, mantendo-se a r. sentença como fora lançada.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC2B7A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000018-53.2022.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro 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 1000018-53.2022.8.26.0577 e o código EC324E.