

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1029165-22.2025.8.26.0577

(380/2026-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO. IMPUGNAÇÃO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS. ANÁLISE DO ÓBICE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO. Alteração de convenção de condomínio e regimento interno. Exame do óbice referente ao quórum em caráter exclusivamente orientativo. Desnecessidade de unanimidade para a restrição de locações de curtíssima temporada. Suficiência do quórum de dois terços, conforme a legislação vigente. Parecer pelo não conhecimento do recurso, com observação.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pelo Condomínio Edifício Nova América contra a r. sentença de fls. 143/145, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos, que não conheceu do pedido de providências instaurado para exame da recusa à averbação da nova redação da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno no registro auxiliar nº 11.602, e na matrícula-mãe nº 100.061.

O título, relativo às deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de novembro de 2024 e 23 de janeiro de 2025, recebeu três qualificações negativas anteriores. Em resposta à prenotação vigente (nº 800.028), a Oficial exigiu a apresentação do novo texto da convenção, aprovado e consolidado conforme deliberações em assembleia; a aprovação unânime da cláusula de proibição de locações de curtíssima temporada; e ajustes na redação da convenção e do regimento interno para adequação ao que foi deliberado em assembleia (fls. 05). Ainda, informou a ausência do título original e completo, destacando a impugnação apenas parcial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029165-22.2025.8.26.0577 e o código 18768AF.

das exigências.

A r. sentença julgou extinto o feito, sob o fundamento de que a falta de impugnação integral da nota devolutiva inviabiliza o exame do pedido, não conhecendo do pedido de providências.

Irresignado, o recorrente apontou, em síntese, que não houve irresignação parcial e que o quórum exigível para a alteração da convenção e para a disciplina das locações de curtíssima temporada é de dois terços, conforme o artigo 1.351 do Código Civil. Requereu a reforma da sentença, o afastamento da exigência de unanimidade e a prática do ato (fls. 148/156).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não conhecimento do recurso (fls. 174/177).

É o relatório.

De início, embora nomeado como Apelação, o recurso deve ser recebido como Recurso Administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ainda, cumpre anotar que, conquanto a parte recorrente tenha recolhido custas recursais (fls. 157/158), não há previsão legal ou normativa para preparo em procedimentos administrativos, devendo eventual restituição ser postulada pela parte interessada na via própria.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta conhecimento, pois o pedido de providências está prejudicado em razão da insurgência parcial contra a nota devolutiva.

O procedimento de dúvida registral, disciplinado pelos artigos 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973, pressupõe título regularmente apresentado e impugnação integral dos óbices formulados pelo Oficial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029165-22.2025.8.26.0577 e o código 18768AF.

Após qualificar novamente o título e requerer a abertura do presente expediente, a Oficial indicou não ter sido apresentado o título original cuja averbação se pretende. Apresentou óbice relativo ao quórum para aprovação da proibição de locações de curtíssima temporada. Também foram exigidos o texto consolidado e formalmente apto da convenção, a compatibilização do regimento interno com as deliberações assembleares e diversos ajustes específicos de redação e conteúdo.

A parte interessada não impugnou a manifestação de fls. 01/11. A impugnação de fls. 114/119 se referiu à terceira nota devolutiva expedida pela Oficial, de nº 109.855 (fls. 55/61). Naquela manifestação, discordou o interessado da exigência de unanimidade e da previsão de honorários advocatícios, anuindo com os demais óbices, sem, contudo, demonstrar seu prévio cumprimento. O próprio recurso interposto limita-se, em essência, ao debate sobre o quórum referente aos aluguéis de curta temporada.

O exame administrativo da qualificação negativa não comporta fracionamento. Se subsistem exigências não impugnadas, a análise isolada de apenas um dos óbices não tem utilidade prática para viabilizar a averbação e converteria o procedimento em consulta, porque eventual afastamento da exigência controvertida não permitiria o ingresso imediato do título.

E se há anuência com parte dos óbices anteriormente apresentados, cabe à parte interessada comprovar o cumprimento daqueles antes de prenotar novamente o título.

Por essas razões, o pedido de providências está prejudicado, impondo-se o não conhecimento do recurso administrativo.

Nada obstante, considerada a natureza administrativa do procedimento e a conveniência de orientar eventual futura qualificação, passa-se ao exame do óbice relativo ao quórum, em caráter exclusivamente orientativo,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029165-22.2025.8.26.0577 e o código 18768AF.

sem força para determinar a averbação do título nestes autos.

A exigência de aprovação pela unanimidade dos condôminos não subsiste.

O artigo 1.351 do Código Civil estabelece que a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos. No mesmo sentido, o item 81 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça prevê o quórum mínimo de dois terços para alteração da convenção, ressalvada a hipótese de a própria convenção, quando juridicamente aplicável, exigir quórum superior.

Por oportuno, recentemente, a Segunda Seção do C. Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 2.121.055/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, Segunda Seção, j. 7.5.2026, acórdão publicado no DJEN/CNJ de 29.6.2026) examinou especificamente os contratos atípicos de curta estadia, frisando a necessidade de aprovação para mudança, com quórum de dois terços. Muito embora o v. Acórdão ainda não tenha transitado em julgado, sua conclusão reforça que a exigência do Oficial não é compatível com o ordenamento vigente.

Portanto, a disciplina convencional da exploração reiterada ou profissionalizada de unidade por curtos períodos depende de aprovação por dois terços dos condôminos. Não há fundamento, assim, para exigir unanimidade apenas porque a deliberação restringe contratos atípicos de curtíssima estadia.

Embora a Oficial de Registro disponha de autonomia e independência no exercício da qualificação registral, nos termos do artigo 28 da Lei nº 8.935/1994, essa prerrogativa deve ser exercida nos limites do princípio da legalidade. Não lhe cabe criar requisito sem amparo normativo nem impor quórum mais rigoroso do que o previsto na legislação aplicável.

A conclusão não dispensa a qualificação integral do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029165-22.2025.8.26.0577 e o código 18768AF.

título em futura prenotação. Caberá à Oficial verificar o quórum efetivamente alcançado, a regularidade da convocação e da deliberação, o conteúdo da convenção vigente e a correspondência entre a ata, o texto consolidado da convenção e o regimento interno, à luz dos princípios da legalidade, especialidade e segurança jurídica.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer, com observação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA ANTUNES TAVARES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029165-22.2025.8.26.0577 e o código 18768AF.

Proc. nº 1029165-22.2025.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e dele **não conheço**, com observação.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029165-22.2025.8.26.0577 e o código 187696C.