

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1014280-76.2025.8.26.0100

(255/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Pedido de Providências. Recurso Administrativo. Averbação de Ata de Assembleia Geral Extraordinária. Recurso improvido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a qualificação negativa ao requerimento de averbação da Ata de Assembleia Geral Extraordinária junto à transcrição do imóvel. O recurso busca a reforma da sentença, alegando terem sido extrapolados os limites do pedido e impugnação de todos os óbices.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em saber: (i) se o quórum para alteração da convenção condominial deve seguir o previsto na convenção ou no Código Civil; (ii) se há necessidade de unanimidade para alteração da especificação das unidades.

III. Razões de Decidir

3. O recurso não merece provimento, pois a sentença corretamente aplicou o quórum previsto no Código Civil, que prevalece sobre a Convenção anterior à vigência do novo diploma. 4. A alteração da especificação das unidades exige a anuência da totalidade dos condôminos, conforme item 82, do Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso administrativo improvido.

Tese de julgamento: "1. O quórum para alteração da convenção condominial deve seguir o Código Civil quando a convenção é anterior à sua vigência. 2. A alteração da especificação das unidades exige unanimidade dos condôminos".

Legislação Citada:

- Código Civil, art. 1.351 e 1.352; Lei nº 4.591/1964, art. 25; Lei nº 8.935/1994, art. 28; Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; NSCGJ, Cap. XX, Tomo II, itens 81, 82 e 117.

Jurisprudência citada:

- Recurso administrativo n° 1125194-47.2024.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 07.01.2024.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILMA SÔNIA** em face da r. sentença de fls. 345/356, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, manteve a qualificação negativa ao requerimento de averbação da Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 16.05.2024, envolvendo o imóvel transcrito sob nº 25.597 da Serventia.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que o juízo singular extrapolou os limites do pedido. Além disso, assinala que todos os óbices foram impugnados, que o advogado tem procuração com amplos poderes outorgados pela síndica para defender os interesses do Condomínio. Aponta que a convenção condominial foi elaborada sob a égide da Lei nº 4.591/1964, que trazia como item de convenção condominial o quórum para sua alteração; que o Código Civil vigente prevê que a alteração de convenção não mais poderia ser estabelecida em quórum superior pela massa condominial, por não ser matéria da própria convenção e por ser norma cogente. Adverte que não se pode confundir o inciso III do artigo 1.334 do Código Civil com a possibilidade de se alterar o quórum da alteração da convenção do artigo 1.351, em face da teoria da especificidade, pois enquanto aquele trata de deliberações genéricas, neste se tem a obrigação de um quórum especial previsto em lei (fls. 372/380).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 391/392).

É o relatório.

Opino.

De início, insta considerar que a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, pois desafia sentença proferida no bojo de pedido de providências envolvendo ato de averbação, e não de registro em sentido estrito, o que leva à aplicação do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, o recurso não merece provimento, correto o desfecho dado pela sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

Permanente.

Pouco resta a ser acrescentado ao que foi trazido nas razões da dúvida e bem exposto na sentença.

De acordo com as informações contidas nos autos, o imóvel deste procedimento encontra-se transcrito sob nº 25.597 e nele instituído o condomínio (Av.2) com a convenção devidamente registrada no Livro nº 8-H sob nº 463, possuindo 58 unidades, sendo apartamentos, duas lojas e um salão subsolo, todos matriculados.

Apresentada Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi emitida a seguinte nota de devolução (prenotação 404.418, fls. 10):

> *"1) Conforme artigo 5º, §8º, da convenção registrada, no antigo livro 8 sob n. 463, neste Registro de Imóveis, o quórum exigido para sua alteração é de ¾ dos votos totais, que serão computados conforme regra indicada no §7º, do mesmo instrumento, ou seja, a cada unidade corresponde o voto representado pela sua quota parte no terreno. Verifica-se da ata da assembleia geral extraordinária realizada aos 16/05/2024, que o quórum obtido naquela assembleia foi o de 74.134%, que não atende ao quórum exigido pela lei do próprio condomínio.*
>
> *Assim, para alteração da convenção condominial na esfera administrativa, apresentar ata da assembleia realizada em que o quórum de 3/4 tenha sido respeitado.*
>
> *2) Tendo em vista constar do instrumento de alteração da especificação a alteração da descrição das unidades*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

autônomas, além da alteração da sua destinação (uso), será necessário o comparecimento, em assembleia ou como subscritores do instrumento, da totalidade dos condôminos, em atendimento ao item 82 do Cap. XX, tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

3) Apresentar requerimento subscrito pela síndica do condomínio, com firma reconhecida, requerendo o registro da convenção. Alternativamente, comprovar os poderes outorgados pela síndica do condomínio ao advogado subscritor do requerimento.

Obs: A procuração apresentada foi outorgada com cláusula "ad judicia".

4) Constar da Seção II – Dos procedimentos para assembleia o quanto disposto ao artigo 1.354 do Código Civil.

5) Constar da "Seção IV – Do quórum deliberativo" da convenção o quórum para: a) mudança da destinação do condomínio (art. 1.352 do Código Civil); b) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos (art. 1.343); c) as deliberações da assembleia, em primeira e segunda convocações (art. 1.353); e d) e para deliberação em caso de ameaça de ruína da edificação ou caso esta seja total ou consideravelmente destruída".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

Ocorre que, como observado na sentença, foram feitas cinco exigências, porém a parte se insurgiu apenas contra duas delas na impugnação, o que torna prejudicado o pedido de providências.

Da leitura da contestação de fls. 324/328, só se verifica apontamento ao item 1 da nota de exigências.

De fato, a ausência de insurgência contra uma ou mais exigências registrárias ou mesmo a anuência com qualquer delas prejudica, de fato, a dúvida, que só admite duas soluções: a) a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou b) manutenção da recusa do Oficial.

A ausência de impugnação ou desatendimento em relação a uma, ou mais, das exigências apontadas para o ingresso do título no fólio real, atribui ao processo de dúvida natureza consultiva, vez que em caso de reapresentação deverá a nova qualificação ser realizada conforme os requisitos para o registro que então se mostrarem pertinentes. Com efeito, o processo de dúvida não se presta à solução de dissenso relativo a apenas parte dos óbices ao ingresso do título no fólio real, pois, eventualmente afastados os questionados, restariam os demais, não questionados, que, não atendidos, impediriam, de toda sorte, o registro.

A decisão sobre a possibilidade do registro do título depende da insurgência contra todas as exigências, o que não ocorreu no presente procedimento administrativo.

Apesar disso, tal como feito na sentença, passa-se a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

analisar as exigências para orientar futura prenotação.

É importante ressaltar que o Registrador, titular ou interino, dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar requerimentos e títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei nº 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais. Em outras palavras, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117, do Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço:

> *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais."*

No caso, por força da Lei nº 6.015/1973, compete ao Registro de Imóveis o registro da *Convenção* do *Condomínio* e as averbações das suas modificações, nas quais é necessário observar a aprovação por um quórum especial de 2/3, nos termos do art. 1.351 do Código Civil, salvo se a própria convenção estabelecer um quórum ainda mais elevado para essa alteração, sendo que nessa hipótese, o quórum estabelecido na convenção prevalece sobre o previsto em lei (item 81,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

Cap. XX, Tomo II, das NSCGJ).

O art. 5º, §8º da convenção registrada do Condomínio Edifício Vilma Sônia (datada de **29 de março de 1.972** (fls. 210/211) prevê o **quórum de ¾ (três quartos)** dos votos totais para sua alteração.

A Convenção foi editada em conformidade à Lei nº 4.591/1964, que tratou do tema nos seguintes termos:

> *"Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.*
>
> *Parágrafo único.* ***Salvo estipulação diversa da Convenção,*** *esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais"* (grifo meu).

Por seu turno, o artigo 1.351 do Código Civil, que já se encontra em sua terceira redação por força de alterações legislativas, sempre exigiu a concordância dos condôminos para a alteração da convenção.

Confira-se a redação original:

> *"Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

unanimidade dos condôminos".

Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004:

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos".

Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022:

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária".

A qualificação negativa, pelo Oficial, teve por fundamento o entendimento de que deve prevalecer o *quorum* mais rigoroso estabelecido na Convenção (3/4). A sentença, diferentemente, entendeu pela prevalência do *quorum* previsto no Código Civil.

De fato, a leitura do artigo 1.351 do Código Civil e do item 81, Cap. XX, Tomo II das NSCGJ deixam margem para alguma confusão, o que foi objeto de observação pelo Registrador, mas que cabe ser afastada a partir da constatação de que referidos dispositivos são aplicados em situações diversas.

No caso em exame, a Convenção do Condomínio Edifício Vilma Sônia, estabelecendo o quórum de 3/4, é anterior à vigência do Código Civil de 2002, não tendo ocorrido sua adequação ou atualização de acordo com o novo diploma.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

Nesta situação, é o Código Civil a prevalecer, não a Convenção.

Esse é o entendimento que Vossa Excelência assinalou na obra Código Civil Comentado, sob coordenação do Ministro Cezar Peluso, 19ª Edição, ao comentar o artigo 1.351 do Código Civil:

> *"A atual redação do artigo em estudo foi dada pela Lei 10.931/2004, alterando a redação original do CC/2002, que previa também o quórum qualificado de dois terços para alteração do regimento interno. Foi boa a alteração, pois não havia o menor sentido engessar as regras do regimento interno, que, por sua própria natureza, devem ser maleáveis e adequar-se à dinâmica da vida em condomínio. Em outros termos, a mudança do regimento interno não mais necessita de quórum especial, seguindo a regra do art. 1.352, ou seja, maioria simples, salvo disposição em contrário da convenção. Esse, de resto, é o entendimento consolidado no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil de 2004: "O quorum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção. A grande novidade da lei é a exigência cogente, prevalecente sobre a convenção, de quorum de maioria qualificada (2/3) para alterar a convenção de condomínio. A regra incide também sobre as convenções anteriores ao atual CC, pois, como já visto, não são elas simples contratos, mas atos-regra geradores de direito estatutário, sujeitos à imediata submissão às normas de ordem pública. Visa a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

lei a manter maior estabilidade para a convenção, o que se mostra discutível do ponto de vista da dinâmica das relações entre condôminos".

Já o item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, por sua vez, assim dispõe:

"81. A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos, titulares de direitos reais de gozo e fruição ou de direitos aquisitivos, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior".

A redação do item em apreço foi alterada, substituindo-se os "titulares dos direitos reais registrados" para "condôminos" (em consonância com o Código Civil) "e titulares de direitos reais de gozo e fruição ou de direitos aquisitivos", a fim de que seja aplicado o entendimento esposado no presente caso para reger situações futuras.

A alteração visou acomodar a interpretação larga que o C. Superior Tribunal de Justiça tem conferido ao art. 1.345 do Código Civil, atribuindo legitimidade passiva para figurar na execução de despesas de condomínio ao promissário comprador imitido na posse da unidade autônoma, após cientificação do condomínio.

Quando da análise da proposta de alteração das NSCGJ, a questão relativa ao quórum necessário para alteração da Convenção Condominial, da especificação e destinação do imóvel também foi objeto de recente análise por Vossa Excelência, no parecer elaborado pela Dra. Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni, no Recurso Administrativo nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

1125194-47.2024.8.26.0100, no qual se analisou, com profundidade, as alterações legislativas e doutrina acerca da matéria, com proposta de alteração da redação das NSCGJ.

Assim é que no tocante à manutenção da ressalva quanto à prevalência do *quorum* superior, se previsto em Convenção, o parecer aprovado por Vossa Excelência estabeleceu a seguinte ordem de ideias:

> *"Por oportuno, consigne-se a manutenção da ressalva final contida no referido item no sentido de que a convenção pode exigir, para ser alterada, quórum superior ao mínimo legal.*
>
> *A convenção, apesar da discussão que grassa sobre sua natureza jurídica, é considerada ato-regra.*
>
> *Vossa Excelência já abordou a questão, ao comentar o artigo 1.333 do Código Civil, na obra Código Civil Comentado, coordenado pelo Ministro Cezar Peluso (Manole Editora, 18ª edição, pág. 1255):*
>
> *'A questão fundamental, em relação à convenção de condomínio, é saber sua natureza jurídica. Não se trata de investigação simplesmente teórica, mas, em vez disso, tem profundas consequências, especialmente no que se refere à incidência das normas cogentes do CC/2002 às convenções firmadas e registradas anteriormente a sua vigência.*
>
> *Duas correntes dividem-se a respeito. A primeira corrente*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

defende a natureza jurídica contratual da convenção de condomínio, porque pautada no acordo de vontade das partes, com o objetivo de criar direitos e obrigações recíprocos entre os condôminos. A segunda corrente defende a natureza de ato-regra, ou estatutária da convenção de condomínio, porque 'cria a normação para um agrupamento social reduzido, ditando regras de comportamento, assegurando direitos e impondo deveres' (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. Cit. P. 197)'.

De fato, para Caio Mário da Silva Pereira, a convenção não é uma relação contratual, na sua essência, ela mais se aproxima da lei. Confira-se:

'Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei entre as partes, pois, quanto a terceiros, é 'res inter alios'. Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar também pessoas estranhas. (...) e porque algo mais existe do que uma relação contratual. (...) Dada sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício tem sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente' (Condomínio e Incorporações, Editora Forense, 14ª edição, págs. 102/103).'

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

João Batista Lopes (Condomínio, 6ª edição, Editora Revista dos Tribunais, págs. 30/31) igualmente destaca a controvérsia a respeito da natureza jurídica da convenção de condomínio, tanto no direito pátrio quanto no estrangeiro, sendo para alguns simples contrato, e, para outros, ostenta caráter estatutário ou institucional.

Enéas Costa Garcia (Condomínio e Incorporação Imobiliária, Direito Imobiliário, Volume VII, Editora Revista dos Tribunais, págs. 51) aborda igualmente a discussão sobre a natureza jurídica da convenção, e conclui que "a doutrina majoritária, adotada pela jurisprudência, defende o caráter estatutário da convenção, que tem natureza de ato-regra, isto é: 'negócio jurídico que estabelece regime de convivência comunitária, com eficácia real, oponível que é a terceiro' (Gustavo Tepedino et al, Fundamentos do direito civil: direitos reais, p. 250), sujeitando-se aos efeitos imediatos da nova legislação.'

Firmado o caráter estatutário da convenção, ato-regra, portanto, não ocorrerá violação a direito adquirido ou a ato jurídico perfeito pela aplicação imediata de novo regime jurídico a respeito do quórum para deliberar sobre sua alteração.

Em outros termos, se a convenção elaborada antes da alteração legislativa prevê quórum diferente do estabelecido em nova legislação, prevalece a nova regra, tal como decidido pela Terceira Turma do STJ, nos autos do Recurso Especial nº 1.447.223/RS, em 16/12/2014,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

cujo voto foi proferido pelo Ministro João Otávio de Noronha, conforme ementa que segue:

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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

5. Recurso especial não provido.

De outra parte, a convenção pode estabelecer quórum superior ao previsto na legislação ao tempo em que estabelecida, porquanto o caráter cogente da norma apenas impede seja firmado quórum inferior ao legalmente estabelecido.

Por manifestação de vontade dos legitimados à elaboração da convenção (artigo 9º, da Lei 4.591/64), é admissível que, para certas alterações, seja estabelecido quórum superior ao previsto na legislação civil.

Por tudo isso é que se mantém a ressalva da parte final do item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, ao dispor que a alteração da convenção depende do quórum de ao menos 2/3 dos condôminos, titulares de direitos reais de uso e gozo ou de direitos aquisitivos, salvo se a convenção estabelecer quórum superior."

Assim, é verdade que foi mantida a ressalva da parte final do item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, ao dispor que a alteração da convenção depende do quórum de ao menos 2/3 dos condôminos, titulares de direitos reais de uso e gozo ou de direitos aquisitivos, salvo se a convenção estabelecer quórum superior, o que leva à única interpretação possível de que tal normativa tem aplicação nas hipóteses nas quais a Convenção tenha sido aprovada após o novo Código Civil.

Ou seja, possível que nova Convenção advinda após o Código Civil de 2002 disponha sobre quórum mais rigoroso. Para as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.

Convenções anteriores, prevalece o atual Código Civil, tal como decidido na sentença.

Assim, irretocável o que ficou decidido pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

No que diz respeito à segunda exigência, observou o Oficial que a Ata da Assembleia contemplou a alteração da especificação do condomínio, com modificação das unidades imobiliárias, de modo que aplicável o item 82 do Cap. XX, Tomo II das NSCGJ quanto ao quórum da "unanimidade", vez que não se tratou apenas de alteração da destinação, mas da própria descrição das unidades.

Não se questiona que o artigo 1.351 do Código Civil foi alterado para estabelecer o quórum de 2/3 dos condôminos para a alteração da convenção, excluindo a exigência de aprovação pela unanimidade dos condôminos para a mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Quer dizer, para toda e qualquer alteração da convenção, ainda que se trate de mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária, o quórum atualmente exigido pelo Código Civil é de 2/3 dos condôminos, conforme a redação do artigo 1.351, dada pela Lei nº 14.405/2022.

No entanto, como bem observou o Registrador, a hipótese dos autos revela que houve verdadeira supressão da descrição interna das unidades apartamento, o que implica em alteração substancial da especificação constante no registro, sendo necessária a aprovação da unanimidade dos titulares das unidades nos termos do item 82 do Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.



Estado de São Paulo, *in verbis*:

> *"82. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos, salvo no tocante à mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária".*

Pondere-se a previsão contida no item 82 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, o qual está em consonância com a redação anterior do Código Civil e dispõe: "A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos".

Por fim, ressalvado está que a unanimidade não será exigida na hipótese de mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária, tal como previsto na atual redação do art. 1.351, por redação dada pela Lei nº 14.405/2022.

Quanto às demais exigências, fica mantida a sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente no que toca ao reconhecimento da validade da Convenção aprovada, uma vez que as omissões quanto ao quórum ou outros temas referentes à convocação da assembleia na convenção condominial podem ser suplantadas pelo regramento previsto no Código Civil, isto é, o quórum legal nas eventuais omissões, o que afasta a necessidade de retificação da convenção condominial.

Por derradeiro, quanto à exigência da procuração, sendo o síndico o representante legal, com legitimidade para zelar pelos interesses do condomínio e, portanto, requerer a averbação da Ata da Assembleia, pode outorgar procuração ao Advogado, e ainda que se valha da expressa "*ad judicia*", poderá ser admitida desde que descritos poderes para a prática de atos nas esferas judicial e extrajudicial, dispensado o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.



reconhecimento de firma, conforme autoriza a Lei nº 8.906/1994.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Auxiliar da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 134A949.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 21 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014280-76.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora 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 1014280-76.2025.8.26.0100 e o código 1376C8C.