PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1125194-47.2024.8.26.0100

(690/2024 -E)

DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, AO DEVEDOR FIDUCIANTE, POSSUIDOR DIRETO E TITULAR DE DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO, COMPETE ANUIR PARA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - RECURSO ADMINISTRATIVO PROVIDO.

PROPRIEDADE RESOLÚVEL DE TITULARIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO TEM MERA FUNÇÃO DE GARANTIA, AFETADA AO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO, E CONSTITUI PATRIMÔNIO SEPARADO, SEM GOZO OU FRUIÇÃO DO IMÓVEL GARANTIDO.

ALTERAÇÃO DOS ITENS 81 E 82 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ PARA ADEQUAÇÃO À REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL.

I. Caso em Exame

Condomínio que pretende averbação de alteração de sua convenção. Ingresso do título recusado pelo Oficial de Registro de Imóveis em razão da necessidade da anuência dos credores fiduciários para a formação do quórum de 2/3, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil e do item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCG. Pretensão do recorrente de afastar a necessidade da anuência dos credores fiduciários. Artigo 1.351 do Código Civil que exige apenas a aprovação da alteração da convenção do condomínio por 2/3 dos condôminos.

II. Questão em Discussão
2. A questão em discussão consiste em determinar se a anuência dos credores fiduciários é necessária para a alteração da convenção do condomínio, conforme o quórum de 2/3 dos condôminos exigido pelo artigo 1.351 do Código Civil e o disposto no item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

3. Discute-se, ainda, sobre a necessidade de alteração das NSCGJ em face da decisão a ser proferida.

III. Razões de Decidir

4. Credor fiduciário é titular da propriedade resolúvel e da posse indireta do imóvel, sendo de responsabilidade do devedor fiduciante o pagamento das taxas condominiais (art. 23, §2º, da Lei 9.514/1997). Propriedade fiduciária tem a natureza jurídica de direito real de garantia e não se equipara à propriedade plena de que trata o artigo 1.231 do Código Civil (art. 1.367 do CC).

5. É ao devedor fiduciante, possuidor direto do imóvel, que se confere o poder de anuir à alteração da convenção do condomínio.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso provido para determinar a averbação da alteração da convenção do condomínio porque afastada a exigência de concordância dos credores fiduciários na formação do quórum previsto no artigo 1.351 do Código Civil. Sem prejuízo, determinada a alteração dos itens 81 e 82 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Tese de julgamento: A anuência dos credores fiduciários não é necessária para a alteração da convenção do condomínio.

Legislação Citada:

- Código Civil, arts. 1.231, 1.351 e 1.367; Lei nº 9.514/1997, arts. 22, 23, §1º e 24, V.

Jurisprudência Citada:

- Conselho Superior da Magistratura, Apelação nº 0003127-56.2015.8.26.0248, Rel. Des. Manoel Pereira Calças

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto pelo **Condomínio Edifício Novo Tempo Allure** contra a r. sentença de fls. 233/236, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que indeferiu a averbação da alteração da convenção do condomínio requerente, registrada sob nº 6.636, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, daquela serventia.

O recorrente insiste na averbação da alteração da convenção de condomínio, alegando não ser exigível a anuência dos credores fiduciários das unidades alienadas para a obtenção do quórum de 2/3 previsto no artigo 1.351 do Código Civil, o qual, aliás, se refere aos condôminos. Nesse sentido, sustenta que o item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ contraria o disposto no artigo 1.351 do diploma civil pátrio. Pede, portanto, a reforma da sentença (fls. 242/246).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 257/260).

É o relatório.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso porque a pretensão é de averbação de alteração de convenção de condomínio.

Superada a questão, o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece acolhimento.

Apresentado o pedido de alteração da convenção do condomínio recorrente, o 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital expediu a nota devolutiva de nº 522.557 (fls. 62), com o seguinte teor:

> *"Apresentar: (**i**) lista de presença em que os condôminos votantes estejam devidamente identificados; (**ii**) edital de convocação da assembleia que deliberou pela aprovação do texto, **originais ou cópias autenticadas**. Art.221, inciso II, da Lei nº 6.015/73 - Art. 1354 do CCB.*
>
> *Nota. (**i**) Acerca da documentação registrada no Cartório de Títulos e Documentos, considerando, seja realizado o registro apenas para conservação do documento (art.127, item VII, art. 127-A, da Lei 6.015/73); necessária à apresentação de toda a documentação comprobatória correspondente, em via original ou em cópias autenticadas, além do reconhecimento de firma quando indispensável.*
>
> *(**ii**) Com relação às unidades alienadas fiduciariamente, necessária à anuência dos respectivos credores fiduciários. Isso porque, ao se constituir a alienação fiduciária, a propriedade resolúvel do imóvel é transferida para o credor, logo, credor e devedor tornam-se titulares dos direitos reais sobre as unidades alienadas, assim, ambos devem anuir*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

para a formação do quórum necessário de 2/3; além disso, conforme disposto no item 81, Cap. XX, das NSCGJSP, "a alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos direitos reais (propriedade) registrados". Art.221, inciso II, da Lei 6.015/73 - art.1.225, inciso I, do CCB - art.22, da Lei 9.514/97.

Obs. Os condôminos signatários deverão ter seus títulos registrados no Registro de Imóveis (art.1245 e seguintes do CCB)."

A exigência foi parcialmente cumprida, restando a apresentação das anuências dos credores fiduciários das unidades que foram objeto de celebração de contrato de alienação fiduciária em garantia.

Instaurado pedido de providências pelo Oficial de Registro, sobreveio a r. sentença (fls. 233/236) que manteve o óbice.

A r. decisão fundou-se na assertiva de que a alteração da convenção do condomínio depende da aprovação dos condôminos representando 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil c.c. o parágrafo único do artigo 1.352 do Código Civil, não tendo sido demonstrado, no título prenotado, a anuência dos credores fiduciários.

Preservado o entendimento da MMª Juíza de Direito, a sentença não deve prevalecer.

Nos termos do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 14.711/2023, *"A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".

Nesse contrato, a propriedade resolúvel do imóvel é transferida para o credor fiduciário, enquanto o devedor fiduciante tem a propriedade sob condição suspensiva, que somente voltará à sua titularidade se e quando a dívida for solvida (art. 23, §1º, da Lei nº 9.514/1997).

É ao devedor fiduciante que se defere o direito de usar e fruir do bem enquanto adimplente (art. 24, V, da Lei nº 9.514/1997), assim como é a ele que incumbe a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes (art. 23, §2º, da Lei nº 9.514/1997).

Ao credor fiduciário se atribui a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel, sem os poderes de uso e fruição do bem que, como se viu, foram conferidos ao devedor fiduciante. E a propriedade resolúvel visa tão somente assegurar o recebimento do valor financiado, sendo flagrante a inexistência de "*animus domini*". É propriedade-garantia, afetada ao cumprimento de uma obrigação.

O artigo 1.367 do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 13.043/2014, é expresso no sentido de que a propriedade fiduciária de bens móveis ou imóveis não se equipara à propriedade plena de que trata o artigo 1.231 do mesmo diploma legal. Aplica-se à propriedade fiduciária o regime dos direitos reais de garantia.

Com isso, deu-se relevo *"à função de garantia real da propriedade fiduciária, afetada ao cumprimento de determinada obrigação. Embora se encontre a propriedade fiduciária regulada no atual CC como*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

modalidade de propriedade resolúvel, é inequívoca a sua função e vocação de direito real de garantia", (Código Civil Comentado, Coordenação do Ministro Cezar Peluso, comentário ao artigo 1.367, pág. 1350, 18ª edição, Manole Editora, Francisco Eduardo Loureiro).

Trata-se de modalidade de patrimônio separado, no qual o credor fiduciário recebe a propriedade em caráter resolúvel com o único e exclusivo escopo de servir de garantia ao cumprimento de uma obrigação. É patrimônio separado – ou de afetação – porque a garantia recai sobre coisa própria, o que confere extraordinárias prerrogativas ao credor, em especial a de escapar do concurso com outros credores dotados de privilégio legal, ou da recuperação judicial e falência do devedor fiduciante.

Como o escopo principal da propriedade fiduciária é deferir ao credor fiduciário uma garantia ao cumprimento da obrigação assumida pelo devedor fiduciante, o qual, por sua vez, tem os poderes de usar e fruir da coisa, é a este que deve ser atribuído o poder de anuir à alteração da convenção do condomínio. Prestigiar a exigência do registrador levaria ao extremo de exigir a anuência de outros credores com garantia real, a exemplo do hipotecário.

Nesse sentido, já decidiu o Conselho Superior da Magistratura em caso similar, ao julgar a apelação de nº 0003127-56.2015.8.26.0248, de relatoria do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel Pereira Calças, valendo destacar a ementa e trecho de interesse:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM CONDOMINIAL – CONVENÇÃO QUE PREVÊ NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS PARA TANTO - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

DE UM DOS CONDÔMINOS - NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, AO POSSUIDOR DIRETO FIDUCIANTE COMPETE DAR ANUÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DA ÁREA COMUM - RECURSO DESPROVIDO.

(...)

Por fim, nas hipóteses de alienação fiduciária, é o fiduciante adimplente, possuidor direto do imóvel e, pela natureza do instituto, seu potencial proprietário, quem há de, na situação em exame, externar concordância" (data do julgamento: 04/08/2016).

E 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:

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 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 (redação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

atual):

> *"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".*

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 titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior".*

Pelo que já ficou exposto, entende-se que a redação do item em apreço merece alteração, 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 proposta visa também acomodar a interpretação larga que o 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. Parece claro que se responde pelas despesas, tem o correlato direito de votar nas assembleias de condomínio.

Assim, a redação do item em referência seria a seguinte:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

"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".

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 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

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) .

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

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, 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

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.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

estabelecer quórum superior.

No mais, diante da modificação da redação dada ao artigo 1.351 do Código Civil pela Lei nº 14.405, de 2022, é necessário, ainda, alterar a redação do item 82 do mesmo Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, como adiante se passa a justificar.

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.

Imperioso, portanto, que seja alterado o 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".* Deve ser ressalvada que a unanimidade não será exigida na hipótese de mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

A alteração do referido item, que ora se propõe, é necessária para que haja conformidade com a atual redação do artigo 1.351 do Código Civil.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

(i) receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento para determinar a averbação da alteração da convenção do condomínio recorrente, permitindo o ingresso do título no fólio real;

(ii) aprovação da minuta anexa para:

(a) alterar a redação dos itens 81 e 82 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, cujas redações passam a ser:

> *"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".*
>
> "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".*

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1125194-47.2024.8.26.0100

MINUTA DE PROVIMENTO CG Nº ___/2024

Altera os itens 81 e 82 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de revisão, atualização e aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

CONSIDERANDO o resolvido nos autos do Recurso Administrativo n.º 1125194-47.2024.8.26.0100;

RESOLVE:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

Art. 1.º - Alterar o item 81 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passa a contar com a seguinte redação:

"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".

Art. 2.º - Alterar o item 82 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passa a contar com a seguinte redação:

"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"*

Art. 3.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1188FF2.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de janeiro de 2024, 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 1125194-47.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo o recurso de apelação como recurso administrativo** e a ele **dou provimento** para determinar a averbação da alteração da convenção do condomínio recorrente, permitindo o ingresso do título no fólio real.

Determino a edição do Provimento sugerido, conforme a minuta apresentada, **publicando-se** no Diário da Justiça Eletrônico.

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 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 1196327.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO CG Nº 64/2024

Altera os itens 81 e 82 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de revisão, atualização e aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

CONSIDERANDO o resolvido nos autos do Recurso Administrativo n.º 1125194-47.2024.8.26.0100;

RESOLVE:

Art. 1.º - Alterar o item 81 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passa a contar

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 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 11E434D.

com a seguinte redação:

"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".

Art. 2.º - Alterar o item 82 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passa a contar com a seguinte redação:

"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."*

Art. 3.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

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 1125194-47.2024.8.26.0100 e o código 11E434D.