

V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

FREDERICO THALES DE ARAÚJO MARTOS

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Frederico Thales de Araújo Martos; Maria Creusa De Araújo Borges
– Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-495-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Inovação, Direito e Sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. V Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2022 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

Neste ano de 2022, o V Encontro Virtual do CONPEDI elegeu como tema Direito, Inovação e Sustentabilidade. A questão da inovação e suas articulações com o Direito alcançou centralidade, sobretudo, no período da pandemia de "Coronavirus Disease" (COVID-19). A declaração da Organização Mundial da Saúde (OMS), que estávamos iniciando um período de emergência de saúde pública de interesse internacional a partir de 30 de janeiro de 2020, provocou uma disrupção na área educacional de forma súbita e sem precedentes, impactando no campo jurídico, especificamente, na formulação de normativas emergentes para dar conta dos desafios regulatórios em várias áreas da vida. Nesse quadro, o campo do Direito Civil Contemporâneo presenciou os impactos não só da pandemia, mas, também, dos arranjos feitos do ponto de vista tecnológico para suprir as lacunas normativas ocasionadas pela situação de emergência. Novos desafios surgem para o Direito Civil e são colocadas questões cruciais que resultaram desse período atípico. Nessa perspectiva, o GT Direito Civil Contemporâneo foi impactado com a formulação de novas questões de pesquisa e operacionais. Novos flancos de investigação foram abertos, necessitando de investimentos teóricos e práticos, com a devida técnica jurídica, para dar conta da resolução dos problemas. Dessa forma, o GT reuniu artigos cujos temas traduzem os impactos das novas tecnologias e da inovação no campo jurídico, sobretudo, nas áreas do Direito: registral; propriedade; imagem; personalidade; empresarial; contratos; Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), família; responsabilidade civil, entre outros. Destaca-se que o debate foi profícuo e participativo. Enfatiza-se, também, a necessidade de investimentos teórico-práticos no campo do Direito Registral, bem como foram destacados os avanços presenciados nessa área. Não restam dúvidas que o Direito Civil está sendo reformulado com a incorporação dos avanços tecnológicos e da inovação. O próximo evento será promissor com o destaque, ainda maior, desses impactos no campo do Direito Privado.

AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR CONDOMÍNIO EDILÍCIO

ACQUISITION OF PROPERTY BY CONDOMINIUM BUILDING

Diego D'Angelo Wantuil Papi ¹

Resumo

O condomínio edilício configura-se como uma copropriedade complexa, reunindo-se em um só instituto, comunhão em certas partes e exclusividade e autonomia em outras. Objetivou-se aferir a sua capacidade de ser titular de direito de propriedade imobiliária, bem como analisar sua taxonomia jurídica, por meio de pesquisa bibliográfica em livros, revistas, periódicos, jurisprudência e legislação brasileiras. Parcela da doutrina e jurisprudência reconhece sua personificação; outra a nega. Todavia, independentemente disto, decisões judiciais reconhecem sua capacidade de ser titular de direito de propriedade imobiliária, além das hipóteses legais, desde que o bem esteja vinculado ao uso ou benefício comum de seus condôminos.

Palavras-chave: Condomínio edilício, Aquisição de propriedade imobiliária, Convenção de condomínio edilício, Instituição de condomínio edilício

Abstract/Resumen/Résumé

The building condominium is configured as a complex co-ownership. The objective was to assess their ability to hold real estate property rights, as well as analyze their taxonomy, through bibliographic research in books, magazines, periodicals, jurisprudence and Brazilian legislation. Part of the doctrine and jurisprudence recognizes its personification; another denies it. However, regardless of this, court decisions recognize its ability to hold real estate property rights, in addition to legal hypotheses, provided that the property is linked to the common use or benefit of its joint owners.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Condominium building, Acquisition of property, Convention of condominium building, Institution of condominium building

¹ Mestrando em Direito, Especialista em Direito Notarial e Registral, Especialista em Direito Imobiliário, Graduado em Direito, Advogado

1 INTRODUÇÃO

O crescimento populacional, a disponibilidade limitada de espaço físico urbanístico e a economia brasileira influenciam na forma de ocupação e parcelamento do solo, modificando substancialmente o sentido útil da propriedade e exigindo, dos setores social, econômico, político e jurídico, uma solução que acompanhe as suas especificidades. Neste contexto, para otimizar o aproveitamento do espaço, é crescente o número de copropriedades, instituídas por condomínio edilício, o qual configura-se como uma copropriedade complexa, reunindo-se em um só instituto, comunhão em certas partes, que são as áreas comuns de todos ou parte dos condôminos, e exclusividade e autonomia em outras, que são as áreas privativas, submetendo-o a regras do direito de propriedade individual e do direito de propriedade condominial.

Devidamente instituído, o condomínio edilício reveste-se de capacidade processual, ativa e passiva, assume obrigações com base na legislação previdenciária, trabalhista e tributária, estabelece contratos de prestação de serviços, adquire bens móveis e pode ser civilmente responsabilizado pelos seus atos. Todavia, apesar de cada condômino ser proprietário privativamente de uma unidade autônoma, com vinculação de uma fração ideal no solo e coisas comuns, pode, por necessidade ou livre gestão condominial, ser desejada uma aquisição imobiliária para criação ou ampliação de área de lazer ou vaga de garagens destinada ao uso ou benefício comum dos condôminos.

Neste viés, devido à sua potencial integração na sociedade, objetivou-se analisar a capacidade do condomínio edilício de ser titular de direito de propriedade imobiliária, além das hipóteses legais, tangenciando ponderações sobre sua taxonomia jurídica, por meio de uma pesquisa em livros especializados, revistas, periódicos e, principalmente, em jurisprudência dos tribunais brasileiros, posto inexistir previsão legal reconhecendo-o como pessoa jurídica de direito privado.

Contudo, apresenta-se o desenvolvimento da pesquisa nas seguintes seções: (2) O Direito à Propriedade Imobiliária Privada e sua Função Social; (3) Condomínio Geral e Edilício; (4) Instituição do Condomínio Edilício; (5) Taxonomia Jurídica do Condomínio Edilício; (6) Aquisição de Propriedade Imobiliária por Condomínio Edilício; (7) Procedimento Registral Imobiliário; (8) Conclusão.

2 O DIREITO À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PRIVADA E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O direito à propriedade imobiliária privada, entendido como uma relação jurídica estabelecida entre o imóvel e seu titular¹, é um Direito Fundamental Individual, garantido pelo Estado, desde que atenda à sua função social². Não obstante, como Direito Real³, em regra⁴, para ser constituído, transferido, modificado, renunciado, extinto ou cognoscível a todos, deve ser instrumentalizado e registrado⁵. A instrumentalização é realizada através de um título, podendo ser materializado por um escrito particular ou público⁶, que, ao ser assentado⁷, desemboca em algumas das finalidades do registro de imóveis, constantes em lei: garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, corroborados pela fé pública do delegado e profissional do direito, o oficial registrador⁸, o qual realizará uma análise, a fim de conceder ou não a, tecnicamente organizada, publicidade registral (OLIVEIRA, 2010).

A ideia de função social da propriedade corresponde à maneira como o direito deve ser operado, delineando seu perfil estrutural e configurando-o como uma situação jurídica complexa, que consubstancia direitos e deveres ao seu titular sob a égide do benefício ao outro (CHALHUB, 2003). A partir desta concepção, são fixadas diretrizes⁹ a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das cidades, com o adequado uso do solo, seu parcelamento e surgimento de edificações capazes de garantir as adequadas condições de habitação, trabalho e lazer.

Ambos, Direito de Propriedade e Função Social, exteriorizam-se como princípios informadores da ordem econômica, que é fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, cuja finalidade é assegurar a todos a existência digna, dentro do escopo da justiça social¹⁰.

¹ Na conceituação clássica o direito real de propriedade é uma relação jurídica entre seu titular, sujeito ativo, e a coisa. Entretanto, uma outra corrente de pensamento entende que o sujeito ativo é o titular de seu domínio, sujeito passivo são todas as outras pessoas que se vinculam de forma universal à coisa e, portanto, uma relação sempre entre pessoas (RODRIGUES, 2003).

² Artigo 5º, incisos XXII e XXIII; artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988.

³ Artigo 1.225, inciso I; artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro de 2002.

⁴ Nem todos os direitos reais carecem de registro ou averbação para ser constituído, transferido, modificado, renunciado ou extinto, tais como os transmitidos por sucessão hereditária e por usucapião, constantes dos artigos 1784 e 1238, do Código Civil Brasileiro de 2002, respectivamente.

⁵ Registro é termo genérico das expressões transcrição, inscrição e averbação (OLIVEIRA, 2010).

⁶ O termo público se refere aos títulos inculcados de fé pública, inclusive os judiciais.

⁷ O assento é uma atividade que é acompanhada por um juízo de valor, podendo ser recusado caso esteja em desconformidade com a lei (OLIVEIRA, 2010).

⁸ Artigos 1º e 3º, da Lei 6.015/73.

⁹ Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

¹⁰ Artigo 170, caput, incisos II e III da Constituição da República Federativa do Brasil, de 1.988.

Desta forma, quanto a propriedade imobiliária privada e o atendimento à sua função na sociedade, o direito deve extrapolar seus muros limitantes, transcendendo ao individualismo e fomentando a harmonia e paz coletiva, permitindo ser desenvolvidas configurações inovadoras, complexas e dinâmicas, que possam acompanhar a necessidade e caminhar da própria sociedade e seus reflexos no mundo jurídico.

Neste mesmo diapasão, coaduna Caio Mário da Silva Pereira: “[...] a cada tipo de organização jurídica haveria de corresponder um tipo de propriedade, e que, trabalhada esta pela concepção política dominante num dado período, recebe o seu impacto e, portanto, reflete-a. [...] na propriedade está incrustado o germe da transformação.” (PEREIRA, 2016, p 5-6).

O crescimento populacional, a disponibilidade limitada de espaço físico urbanístico e a economia brasileira também contribuem para a existência de variadas formas de ocupação e parcelamento do solo. Não obstante, é crescente o número de propriedades imobiliárias com coproprietários, instituídas em condomínio geral ou edifício. Este, principalmente, movimentando tanto o setor econômico como o jurídico, modificando substancialmente o sentido útil da propriedade, mobilizando a imaginação legislativa para externar uma solução que acompanhe as suas particularidades (PEREIRA, 2016).

3 CONDOMÍNIO GERAL E EDIFÍCIO

Em um condomínio geral de propriedade, os condôminos possuem juridicamente quotas sobre o bem, os quais, na medida de suas proporções, exercem o domínio, podendo usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la a terceiros, defender sua posse e dispor da respectiva parte ideal ou onerá-la¹¹. Entretanto, deve-se observar, assim como na propriedade individual, a preservação da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, relativizando, pois, o direito à propriedade em função da harmonia social¹².

Esta modalidade de condomínio apresenta-se em duas dimensões: condomínio *pro diviso* e condomínio *pro indiviso*. Neste, a comunhão existe juridicamente e de fato, permanecendo todos os consortes como posseiros de um bem em comum e com localização

¹¹ Artigo 1.314, do Código Civil Brasileiro de 2002.

¹² Artigo 1.228, do Código Civil Brasileiro de 2002.

espacial indeterminada. Naquele, os coproprietários juridicamente estão em condomínio, mas de fato, exercem a posse de forma localizada (RIZZARDO, 2014).

O condomínio edilício¹³ configura-se como uma copropriedade complexa, reunindo-se em um só instituto, comunhão em certas partes, que são as áreas comuns de todos ou parte dos condôminos, e exclusividade e autonomia em outras, que são as áreas privativas, submetendo-o a regras do direito de propriedade individual e do direito de propriedade condominial (RIZZARDO, 2014).

Mormente, trata-se de uma simbiose orgânica dos dois conceitos, na criação de um direito *sui generis*, repercutindo, simultaneamente, na titularidade de uma propriedade individual e uma copropriedade, desencadeando uma relação subjetiva una e uma relação objetiva dicotômica (PEREIRA, 2016).

O condomínio edilício pode ser estabelecido pela justaposição de propriedades distintas, autônomas e perfeitamente individualizadas, e com vinculação de uma fração ideal no solo e coisas comuns. Desta forma, pode apresentar-se pela exclusividade de gozo e uso de uma unidade da edificação, como apartamentos, casas, lojas comerciais ou vagas de estacionamento de veículos automotores, mas com vinculação obrigatória, em todos os casos, de uma fração ideal na área total do solo e coisas comuns, formando-se, portanto, um condomínio de apartamentos, de casas, de lojas ou de vagas de estacionamento¹⁴.

Na perspectiva objetiva, um empreendimento composto de uma pluralidade de unidades autônomas, mesmo pertencente a apenas um proprietário, pode ser considerado um condomínio edilício, desde que a vontade de seu instituidor esteja materializada nos instrumentos de instituição e convenção de condomínio edilício registrados na serventia competente¹⁵.

Todavia, na perspectiva subjetiva, configura-se um condomínio edilício exatamente no momento em que o direito de propriedade de uma das unidades autônomas é outorgado a um novo titular, existindo, pois, copropriedade subjetiva nas partes comuns e solo.

¹³ O condomínio edilício é regulado pelo Código Civil Brasileiro de 2002, nos artigos 1.331 e seguintes, bem como pela Lei 4.591/64, no que não for abrangido por aquele.

¹⁴ Artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67; artigo 8º da Lei 4.591/64; artigo 1358-A do Código Civil Brasileiro de 2002.

¹⁵ Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição geográfica onde se localiza o imóvel.

4 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento¹⁶, materializando-se por meio do instrumento de instituição de condomínio edilício, o qual poderá ser público ou particular e deverá ser registrado no Livro – 2 (Registro Geral) do Cartório de Registro de Imóveis competente¹⁷. Neste instrumento, são descritas, caracterizadas e individuadas as unidades autônomas e definidas¹⁸ suas respectivas frações ideais no terreno e áreas de uso comum.

A instituição de um condomínio edilício independe de construção¹⁹. Entretanto, caso esta inexista ou esteja em andamento, a negociação das unidades no mercado, a transmissão, promessa ou cessão de direitos sobre elas só poderão ser realizadas, após o registro do memorial de incorporação imobiliária²⁰ ou a averbação da certidão²¹ de conclusão da obra, na matrícula do imóvel objeto da instituição edilícia.

A convenção de condomínio edilício é o instrumento no qual são descritas as relações de convivência dos condôminos, seus direitos e obrigações, a forma de administração do empreendimento, bem como o modo de utilização de suas áreas comuns, o qual deverá ser registrado no Livro – 3 (Registro Auxiliar) do Cartório de Registro de Imóveis competente e, em ato contínuo, averbado nas matrículas das unidades autônomas. Todavia, seu registro poderá ser dispensado, a requerimento, caso o instituidor entenda desnecessária a sua elaboração, em razão da simplicidade do condomínio edilício.²²

¹⁶ Artigo 1.332 do Código Civil de 2002.

¹⁷ Artigo 169 da Lei 6015/64.

¹⁸ A fração ideal poderá ser definida pela proporção da área útil das unidades autônomas, pelo valor de mercado das unidades autônomas, pela área privativa das unidades autônomas, pela efetiva ocupação das unidades autônomas no solo ou apenas indicada pelo instituidor.

¹⁹ Existe Corregedoria Geral de Justiça que expressamente autoriza a instituição de condomínio edilício, independentemente de a obra estar concluída, que é o caso do Estado de Minas Gerais, por meio do artigo 938 do Provimento 260/CGJ/2013.

²⁰ Artigo 32 da Lei 4.591/64.

²¹ Esta certidão pode ser denominada de carta de habite-se e é de competência municipal.

²² Condomínio urbano simples, nos termos do artigo 62 da Lei 13.465/17.

5 TAXONOMIA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Na perseguição de alguns fins, o indivíduo, por si só, pode não ser capaz de transcender o limite de suas próprias forças, bem como os limites impostos pela natureza da vida individual, cabendo-lhe, portanto, diante desta necessidade, desenvolver assentos capazes de alavancar a eficácia de suas intenções, fazendo com que objetivos inatingíveis para um só homem possam ser facilmente alcançados pela reunião de esforços combinados (MONTEIRO, 2012).

Neste diapasão, os indivíduos se aglutinam para cultivar alimentos, para criar e recriar coisas, desenvolver ideias e pensamentos, científicos e artísticos, e, sobretudo, para viver em coletividade, podendo estabelecer uma sociedade individualizada, como o que acontece dentro dos limites territoriais de um condomínio edilício.

Dessa sociedade individualizada e do propósito de superar conflitos de interesse que envolvam, direta ou indiretamente, seus distintos consortes, floresce a necessidade de sua representação por um sujeito uníssono, capaz de agir de forma independente e autônoma, com um cerne de direitos e obrigações, referidos em normas jurídicas ou convencionadas, e portador de autorização genérica para praticar qualquer ato que esteja incutido na sua finalidade. À vista disto, são, indubitavelmente, das inúmeras necessidades da vida socioeconômica, que se originam as diversas espécies de pessoas jurídicas de direito privado, sujeitos capazes de exprimir poderes e faculdades, resultantes de sua personalidade, e que desencadeou a inserção das empresas individuais de responsabilidade limitada no rol do artigo 44, do Código Civil Brasileiro de 2002²³.

Parte da doutrina e jurisprudência reconhece personalidade jurídica de direito privado somente às pessoas expressamente previstas em lei²⁴, como Caio Mário da Silva Pereira, idealizador do anteprojeto da Lei 4.591/64, que apesar de admitir que o condomínio edilício efetivamente abriu uma frente nova no setor econômico e no jurídico, nega-lhe a personificação (PEREIRA, 2016), bem como fez o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo ao julgar a Apelação Cível n° 0019910-77.2012.8.26.0071, em 18 de abril de 2013, cujo

²³ Ibid., p. 140.

²⁴ Artigo 44 do Código Civil de 2002.

relator foi o Corregedor Geral de Justiça, José Renato Nalini²⁵, que afirma a inexistência de personalidade, mas atesta a capacidade de ser titular de direito de propriedade:

[...] desautorizada, pela ordem jurídica, a irrestrita e incondicional atribuição de personalidade jurídica ao condomínio, contraindicada, também, em função da tutela do patrimônio dos condôminos minoritários [5], é de rigor, em contrapartida, dialogando com a realidade fática, combustível da vitalidade do direito, força viva em perene atualização, temperar a proibição legal.

Pelo todo exposto, insubsistentes, *in concreto*, as exigências, **então atreladas à falta de personalidade jurídica do condomínio edilício, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro da escritura pública de venda e compra** [...] (grifo do autor).

Diversamente, parte da doutrina assume que a interpretação sistemática é um método válido e eficaz para o descortinamento da personificação jurídica do condomínio edilício, em face de lacunas na lei, promovidas pela incapacidade de o legislador identificar todas possibilidades jurídicas a existir, bem como todas as necessidades futuras da sociedade, que só poderiam ser reconhecidas com o decorrer do tempo (LIMA, 2010). Desta forma, a interpretação das normas tem de ser realizada à luz das circunstâncias sociais, jurídicas, políticas e econômicas no momento de sua incidência, uma vez que pode existir alteração entre o fato que condicionou a sua gênese, o qual a norma, especificamente, visava regular, e os fatos que visa atender durante sua vigência (REALE, 2002).

Mormente, conforme ressalva Miguel Reale, no decorrer dos anos “[...] as leis mudam de significado, indo muito além da intenção originária de seus autores, sem sofrerem a mínima mudança de seus elementos gráficos. [...] mas se lhes acrescentam outras valências ideais ou ideológicas, condicionando-lhes a aplicação.” (REALE, 2002, p 540-541).

²⁵ SÃO PAULO (Estado). Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Acórdão 0019910-77.2012.8.26.0071. Relator: José Renato Nalini. São Paulo, São Paulo. DJ: 18/04/2013. **IRIB**, 2013. Disponível em:<<http://www.trib.org.br/boletim/2013/junho/downloads/4270-juris.pdf>>. Acesso em 09 de março de 2022.

Neste conduto, é reconhecida a existência da personalidade jurídica do condomínio edilício²⁶, bem como consolidado o entendimento de que o rol contido no artigo 44 do Código Civil Brasileiro de 2002 é meramente exemplificativo²⁷:

Art. 44: A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva.

Art. 1.331: Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Prevalece o texto: “**Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício**”. (grifo nosso)

6 AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A inexistência de previsão legal do condomínio edilício como pessoa jurídica de direito privado ou a falta de reconhecimento, doutrinário e jurisprudencial, de personificação não inibem a sua efetiva interação na sociedade. Após o registro dos instrumentos de instituição e convenção de condomínio edilício, na serventia registral imobiliária competente, o condomínio edilício adquire aptidão²⁸ para contrair direitos e obrigações e, desta forma, reveste-se de capacidade processual²⁹, ativa e passiva, pode inscrever-se no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, assumir obrigações com base na legislação previdenciária³⁰, trabalhista e tributária, estabelecer contratos de prestação de serviços, adquirir bens móveis e ser civilmente responsabilizado³¹.

²⁶ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 246**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/III%20JORNADA%20DE%20DIREITO%20CIVIL.pdf/view>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

²⁷ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 144**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/III%20JORNADA%20DE%20DIREITO%20CIVIL.pdf/view>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

²⁸ A palavra aptidão foi utilizada para se referir à presunção de regularidade da instituição e existência do condomínio edilício, por meio da publicidade *erga omnes*, emanada do registro de seu ato constitutivo.

²⁹ Artigo 75, inciso XI do Código de Processo Civil de 2015.

³⁰ BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. **Súmula nº 368 TST**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www3.tst.jus.br/jurisprudencia/Sumulas_com_indice/Sumulas_Ind_351_400.html#SUM-368>. Acesso em: 09 de março de 2022.

³¹ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 557**. VI Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-vi-jornada/viewop>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

Ademais, em caráter excepcional, o § 3º do artigo 63 da Lei 4591/64, os §§ 1º e 2º do artigo 6º-A da Lei 11.977/2009 e os incisos VIII, IX, do artigo 1.358-P, da Lei 10.406/2002 (Código Civil) autorizam, expressamente, que o condomínio edilício seja titular de direito de propriedade imobiliária e, neste mesmo viés³², a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais julgou a Apelação Cível nº 1.0188.13.006872-2/001, em 24/11/2015, cujo Relator foi o Des. Marcelo Rodrigues³³:

[...] A evolução da sociedade (= interesse social) e o legítimo interesse econômico, próprio de uma economia de mercado (= função econômica do direito de propriedade), dita a conveniência e oportunidade que justificam o surgimento de novas configurações jurídicas no tocante a apropriação de bens móveis e imóveis. Parece-me claro que o Direito, como ciência jurídica e social, deve se adaptar às novas necessidades transformadoras dos fenômenos sociais e econômicos de forma geral e, no particular, no que diz respeito à definição da personalidade jurídica do condomínio especial, coerente com o momento de profundas mudanças no direito civil brasileiro. A personificação jurídica do condomínio edilício, lacunosa na lei, é um tema pouquíssimo desenvolvido na doutrina, circunstâncias que sem dúvida dificultam, mas não impedem que o Judiciário, quando provocado e diante do caso concreto decida a respeito, como de fato tem ocorrido com crescente frequência. A natureza jurídica da propriedade horizontal representa um *mix* de propriedade comum e propriedade autônoma e separada, englobando, numa sistematização própria, princípios de ambos os institutos jurídicos [...]

Nada obstante a situação examinada não tenha expressa previsão nas exceções legais citadas, razoável não impor rigor à norma, dada a instrumentalidade dos registros públicos e a atuação do condomínio edilício na vida social, motivo pelo qual, em razão do direito contemporâneo, deve-se autorizar a aquisição de unidades autônomas em casos similares em benefício da coletividade dos condôminos. Diante de todo o exposto, dou provimento ao recurso para reformar a sentença e não acolher a dúvida, determinando o registro da escritura de doação, observados os demais requisitos legais atinentes à qualificação do título. (grifo nosso)

Deste modo, as decisões jurisprudenciais, independentemente de reconhecerem a personificação do condomínio edilício, se interseccionam em um ponto: admiti-lo, além das hipóteses legais, como titular de direito real de propriedade imobiliária, **desde que exista vinculação do bem ao uso ou ao benefício comum dos condôminos**. Neste mesmo diapasão, também enunciou o Conselho da Justiça Federal: “[...] pensamos ser viável a usucapião de

³² SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo. 1ª Vara Cível. Procedimento de Dúvida – Registro de Imóveis: 0004497-05.2017.8.26. 0344. Juíza de Direito: Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira. DJ: 05/05/2017. **Jusbrasil**, 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/455604156/andamento-do-processo-n-0004497-0520178260344-duvida-05-05-2017-do-tjsp?ref=topic_feed> Acesso em 09 de março de 2022.

³³ MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. 2ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0188.13.006872-2/001. Relator: Des. Marcelo Rodrigues. DJ: 24/11/2015. TJMG, 2015. Disponível em: <http://www4.tjmg.jus.br/juridico/sf/proc_complemento2.jsp?listaProcessos=10188130068722001>. Acesso em: 09 de março de 2022.

imóvel pelo próprio condomínio edilício quando feita em benefício dos condôminos que o possuem coletivamente.”³⁴

Gravitando-se em torno da destinação do imóvel, o potencial direito à aquisição da propriedade deverá somente a ela se sucumbir e, com fulcro no exercício da autonomia privada, prescinde do valor econômico, da dimensão ou localização do bem. Neste último caso, independe, também, de ser ou não contíguo ao imóvel objeto da instituição e convenção do condomínio edilício que o adquire.

7 PROCEDIMENTO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

O Sistema Registral de Imóveis Brasileiro, em regra³⁵, é de modo e título. Por meio deste, que pode ser público ou particular, a vontade das partes é instrumentalizada e, por meio daquele, o direito é constituído e torna-se cognoscível a todos (KÜMPEL, 2017). Deste modo, são consubstanciados em uma causalidade relativa, demonstrando uma interdependência obrigacional e real (BRANDELLI, 2016).

O caráter peculiar da aquisição de propriedade imobiliária por condomínio edilício requer, na serventia registral, procedimentos especiais para que se forme uma malha firme de informações e desenvolva uma publicidade capaz de extirpar quaisquer dúvidas provenientes da sua excentricidade, haja vista, a necessidade de vincular este direito ao uso ou benefício comum dos condôminos.

Desta forma, com fulcro em uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico, antes de se registrar um título translativo de direito de propriedade no qual o condomínio edilício comparece como outorgado adquirente, é necessário apresentar um instrumento de aditamento, com a observância das devidas formalidades³⁶, para alterar, por meio de averbação, o registro da sua respectiva convenção de condomínio realizada no Registro Auxiliar (Livro-3), da serventia imobiliária competente, para incluir as seguintes informações:

³⁴ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 596**. VII Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/854>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

³⁵ Cf. nota 4.

³⁶ Quórum mínimo de aprovação em assembleia, conforme disposto na convenção de condomínio.

- a) descrição do imóvel adquirido, conforme alínea 3, inciso II, § 1º, do artigo 176 da Lei 6015/64, indicando ainda seu número de matrícula e a respectiva serventia em que se encontra matriculado;
- b) destinação do imóvel que, obrigatoriamente, deve estar vinculada ao uso ou benefício comum dos condôminos, bem como as regras de sua utilização, se for o caso.

Após o procedimento suprarreferido, com as devidas cautelas da qualificação registral imobiliária, o título translativo de direito de propriedade, no qual o condomínio edilício comparece como outorgado adquirente, deverá ser registrado no Registro Geral (Livro-2)³⁷, da serventia imobiliária da circunscrição a qual pertença o seu objeto e, em ato contínuo, por meio de averbação, deverá ser dada publicidade do número do Registro Auxiliar (Livro-3), em que se encontra registrada a convenção de condomínio edilício do respectivo adquirente.

Caso os instrumentos de instituição e convenção de condomínio edilício estejam registrados na mesma serventia do imóvel adquirido, o instrumento de aditamento da convenção de condomínio, bem como o título aquisitivo de propriedade poderão ser apresentados concomitantemente. Todavia, caso os instrumentos estejam registrados em serventia diversa do imóvel a ser adquirido, deverá, primeiramente, realizar a alteração da convenção do condomínio edilício, para constar as informações pertinentes, e, após, juntamente com uma certidão atualizada³⁸ de seu registro alterado, apresentar, na serventia da circunscrição do imóvel a ser adquirido, o título de aquisição da propriedade pelo condomínio edilício.

A apresentação de certidão atualizada do registro da convenção de condomínio edilício é necessária para aferir a inclusão das novas informações, bem como instrumentalizar a averbação de publicidade da respectiva convenção de condomínio edilício, na matrícula do imóvel objeto do negócio jurídico.

Contudo, diametralmente, na hipótese de o condomínio edilício ser outorgante transmitente de propriedade imobiliária, é necessário apresentar um instrumento de aditamento, com a observância das devidas formalidades³⁹, para alterar, por meio de averbação, o registro da sua respectiva convenção de condomínio realizada no Registro Auxiliar (Livro-3), da serventia imobiliária competente, para excluir as informações pertinentes. Todavia, na oportunidade do registro do título translativo de direito de propriedade, no qual o condomínio edilício comparece como outorgante transmitente, deverá ser realizada uma averbação, na

³⁷ Artigo 167, inciso I, da Lei 6.015/73.

³⁸ Certidão atualizada é aquela que não apresenta data de emissão acima de 30 dias, quando da sua apresentação.

³⁹ Cf. nota 50.

matrícula do imóvel objeto do negócio jurídico, para cancelar a publicidade do número de Registro Auxiliar (Livro-3) do respectivo outorgante.

8 CONCLUSÃO

O crescimento populacional, a disponibilidade limitada de espaço físico urbanístico e a economia brasileira influenciam nas formas de ocupação e parcelamento do solo e demandam dos setores social, econômico, político e jurídico soluções para otimizar o aproveitamento da sua superfície útil.

Neste viés, o Direito Real de Propriedade, em atendimento à sua função na sociedade, deve extrapolar seus muros limitantes, transcender ao individualismo e fomentar a harmonia e paz coletiva, apoiando o desenvolvimento de configurações inovadoras, complexas e dinâmicas, que acompanhem a necessidade e caminhar da própria sociedade e seus reflexos no mundo jurídico, tal como as propriedades edificadas em comunidade de coproprietários, instituídas por condomínio edilício.

O condomínio edilício configura-se como uma copropriedade complexa, reunindo-se em um só instituto, comunhão em certas partes, que são as áreas comuns de todos ou parte dos condôminos, e exclusividade e autonomia em outras, que são as áreas privativas, submetendo-o a regras do direito de propriedade individual e do direito de propriedade condominial. Sob uma perspectiva objetiva, institui-se o condomínio edilício com o registro dos instrumentos de instituição e convenção na serventia registral imobiliária competente, mesmo diante da existência de um único titular. Todavia, sob uma perspectiva subjetiva, mesmo com os instrumentos de instituição e convenção registrados, configura-se um condomínio edilício somente no momento em que o direito de propriedade de, pelo menos uma das unidades autônomas, passa a pertencer a um novo titular, existindo, pois, copropriedade subjetiva nas partes comuns e solo.

Mesmo devidamente instituído; revestindo-se de capacidade processual, ativa e passiva; assumindo obrigações com base na legislação previdenciária, trabalhista e tributária; estabelecendo contratos de prestação de serviços; adquirindo bens móveis e sendo civilmente responsabilizado pelos seus atos, que são emanados por um síndico ou administrador, parte da doutrina e jurisprudência brasileiras ainda não reconhece o condomínio edilício como pessoa jurídica de direito privado, por não estar expressamente citado no rol do artigo 44, do Código

Civil Brasileiro de 2002, embora o § 3º do artigo 63 da Lei 4591/64 e os §§ 1º e 2º do artigo 6º-A da Lei 11.977/2009 o autorizem a ser titular de direito de propriedade.

Em contrassenso, outra parte da doutrina assume que a interpretação sistemática é um método válido e eficaz para o descortinamento da personificação jurídica do condomínio edilício, em face de lacunas na lei, promovidas pela incapacidade de o legislador identificar todas possibilidades jurídicas a existir, bem como todas as necessidades futuras da sociedade, que só poderiam ser reconhecidas com o decorrer do tempo. Não obstante, indubitavelmente, são das inúmeras necessidades da vida socioeconômica que se originam as diversas espécies de pessoas jurídicas de direito privado, permitindo a lei, apenas, exprimi-las.

Neste mesmo viés, o Conselho da Justiça Federal enunciou entendimento de que é viável a usucapião de imóvel pelo próprio condomínio edilício, quando feita em benefício dos condôminos que o possuem coletivamente, bem como reconheceu tanto o caráter exemplificativo do rol do artigo 44 do Código Civil Brasileiro de 2002 quanto a personalidade do condomínio edilício.

Não obstante, independentemente da existência de personalidade jurídica, decisões do Tribunal de Justiça e do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais legitimaram entendimento de que o condomínio edilício pode ser titular de propriedade imobiliária, além das hipóteses expressamente autorizadas na lei, justificando-se, adequadamente, pela vinculação do imóvel ao uso ou benefício comum de seus condôminos.

Gravitando-se em torno da destinação do imóvel, o potencial direito à aquisição da propriedade deverá somente a ela se sucumbir e, com fulcro no exercício da autonomia privada, prescinde do valor econômico, da dimensão ou localização do bem e, neste último caso, não há de ser, necessariamente, contíguo ao imóvel objeto da instituição e convenção do condomínio edilício que a adquire.

Todavia, o caráter peculiar da aquisição de propriedade imobiliária por condomínio edilício requer, na serventia registral, procedimentos especiais para que se forme uma malha firme de informações e desenvolva uma publicidade capaz de extirpar quaisquer dúvidas provenientes da sua excentricidade. Desta forma, deve-se, por meio de um instrumento de aditamento, alterar, por averbação, o registro da convenção condominial edilícia, a fim de incluir, dentre outras, informações sobre o imóvel e as respectivas regras de sua utilização, se for o caso, e, em ato contínuo ao registro do título translativo de propriedade no Livro – 2 (Registro Geral), dar publicidade, por meio de averbação, da submissão do respectivo imóvel às regras constantes da convenção condominial edilícia de seu proprietário.

Contudo, pela irrefutável integração do condomínio edilício à sociedade, resultante do natural movimento social e do aproveitamento útil do solo, além de ser mister e nobre, o reconhecimento da aquisição de propriedade imobiliária por condomínio edilício, desde que o bem esteja vinculado ao uso ou benefício comum de seus condôminos, legitima, materializa e corrobora com o preceito fundamental e constitucional de que toda propriedade deve se submeter à égide da sua função social.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 144**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/III%20JORNADA%20DE%20DIREITO%20CIVIL.pdf/view>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 246**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/III%20JORNADA%20DE%20DIREITO%20CIVIL.pdf/view>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 557**. VI Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-vi-jornada/viewop>> Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 596**. VII Jornada de Direito Civil. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/854>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, 5 de outubro de 1988**.

Brasília, DF. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Decreto-lei 271, 28 de fevereiro de 1967**. Brasília, DF. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Ioteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 10.257, 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 11.977, 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera

o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm >. Acesso em: 12 de agosto de 2018.

BRASIL. **Lei 13.105, 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm >. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 13465, 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/113465.htm >. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 4591, 16 de dezembro de 1.964.** Brasília, DF. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm >. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. **Lei 6015, de 31 de dezembro de 1.973.** Brasília, DF. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm >. Acesso em: 09 de março de 2022.

BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. **Súmula nº 368 TST.** Brasília, DF. Disponível em: <http://www3.tst.jus.br/jurisprudencia/Sumulas_com_indice/Sumulas_Ind_351_400.html#SUM-368 >. Acesso em: 09 de março de 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. **Função social da propriedade.** Rio de Janeiro: Revista da EMERJ, 2003. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2011/trabalhos_12011/DeborahCarlosNigri.pdf >. Acesso em 09 de março de 2022.

KÜMPPEL, Vitor Frederico et. Al. **Tratado Notarial e Registral vol III.** 1ª. ed. São Paulo: YK Editora, 2017.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

MINAS GERAIS (Estado). **Provimento 260 CGJ/2013, 18 de outubro de 2013**. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Belo Horizonte, MG. DJe: 29/10/2013. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 09 de março de 2022.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. 2ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0188.13.006872-2/001. Relator: Des. Marcelo Rodrigues. DJ: 24/11/2015. TJMG, 2015. Disponível em: <http://www4.tjmg.jus.br/juridico/sf/proc_complemento2.jsp?listaProcessos=1018813006872001>. Acesso em: 09 de março de 2022.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil, v. 1: parte geral**. 44 ed. São Paulo: Saraiva 2012.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

REALE, Miguel. **Filosofia do direito**. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas. 7 ed. ver. atual e ampl.** Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: parte geral v. 1**. 34 ed. atual. de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

SÃO PAULO (Estado). Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Acórdão 0019910-77.2012.8.26.0071. Relator: José Renato Nalini. São Paulo, São Paulo. DJ: 18/04/2013. **IRIB**, 2013. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletim/2013/junho/downloads/4270-juris.pdf>>. Acesso em 09 de março de 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo. 1ª Vara Cível. Procedimento de Dúvida – Registro de Imóveis: 0004497-05.2017.8.26. 0344. Juíza de Direito: Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira. DJ: 05/05/2017. **Jusbrasil**, 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/455604156/andamento-do-processo-n-0004497-0520178260344-duvida-05-05-2017-do-tjsp?ref=topic_feed> Acesso em 09 de março de 2022.