

QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA ANÁLISE À LUZ DA DISTINÇÃO ENTRE MATÉRIA CONVENCIONAL E MATÉRIA REGULAMENTAR

Vander Ferreira de Andrade

1 INTRODUÇÃO

O condomínio edilício constitui uma realidade jurídica peculiar, na medida em que combina a titularidade individual sobre unidades autônomas com a titularidade coletiva sobre partes comuns, exigindo, para sua adequada organização, a existência de um complexo sistema normativo destinado simultaneamente à preservação dos direitos individuais, à administração do patrimônio comum e à disciplina da convivência entre os condôminos.

Nesse contexto, assumem especial relevância a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno, instrumentos que, embora relacionados, desempenham funções jurídicas distintas. A Convenção estabelece as bases estruturais da organização condominial, disciplinando aspectos essenciais da propriedade coletiva, da administração, da distribuição de direitos e obrigações e da própria estrutura institucional do condomínio. O Regulamento Interno, por sua vez, possui função predominantemente operacional, disciplinar e comportamental, voltando-se à concretização das regras de convivência e à organização do uso cotidiano das áreas e equipamentos comuns.

A distinção assume particular importância quando se examina o quórum necessário para alteração dessas normas. O art. 1.351 do Código Civil estabelece atualmente que a alteração da Convenção depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, mas não faz referência ao Regulamento Interno. Surge, então, a questão de saber se a ausência de previsão legal de quórum qualificado para o Regimento conduz à aplicação da regra geral de maioria ou se a Convenção pode conferir às normas regulamentares a mesma rigidez atribuída às suas próprias disposições.

A controvérsia ganha maior complexidade quando o Regulamento Interno é formalmente incorporado à Convenção, circunstância que tem levado parte da doutrina e da jurisprudência a considerar aplicável ao seu conteúdo o mesmo quórum exigido para a alteração da Convenção.

O presente estudo sustenta que essa solução não deve ser adotada automaticamente. A natureza jurídica de uma norma não pode decorrer exclusivamente de sua localização física dentro de determinado documento, devendo ser considerada sua matéria, finalidade e função normativa. Assim, uma disposição que disciplina materialmente o horário de funcionamento da academia, o uso da piscina, a utilização do salão de festas ou o procedimento

de reserva de determinada área comum continua possuindo natureza regulamentar, ainda que esteja formalmente inserida no corpo da Convenção.

A hipótese defendida neste artigo é, portanto, a de que as disposições materialmente próprias do Regulamento Interno devem ser alteradas pela maioria dos votos dos presentes, ressalvadas as matérias que efetivamente configurem alteração da Convenção ou que estejam submetidas a quórum especial pela legislação.

2 METODOLOGIA E PREMISSAS HERMENÊUTICAS

A pesquisa adota metodologia predominantemente jurídico-dogmática, mediante análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial, associada aos métodos sistemático, teleológico e evolutivo de interpretação jurídica.

O método sistemático parte da compreensão de que as normas relativas ao condomínio edilício não devem ser interpretadas isoladamente, mas em sua relação com o conjunto do sistema normativo. O método teleológico considera a finalidade atribuída pela ordem jurídica à Convenção e ao Regulamento Interno. Já a interpretação evolutiva procura compreender as normas à luz das transformações legislativas e sociais ocorridas posteriormente à sua edição.

A utilização conjugada desses métodos é especialmente relevante no caso estudado porque a disciplina jurídica do Regulamento Interno sofreu significativa transformação legislativa desde a entrada em vigor do Código Civil de 2002.

3 A EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO QUÓRUM

A análise histórica do art. 1.351 do Código Civil constitui ponto de partida indispensável.

Na redação original do Código Civil de 2002, o dispositivo estabelecia quórum de dois terços para alteração tanto da Convenção quanto do Regimento Interno. Ocorre que a Lei nº 10.931/2004 alterou a redação do artigo, retirando expressamente o Regimento Interno do âmbito do quórum qualificado.

A alteração legislativa não pode ser considerada juridicamente irrelevante. Ao modificar o dispositivo e eliminar a referência ao Regimento Interno, o legislador retirou do sistema uma previsão legal expressa que submetia sua alteração ao quórum de dois terços.

A redação atual do art. 1.351 dispõe:

“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 opção legislativa é significativa. O dispositivo estabelece expressamente o quórum qualificado para a alteração da Convenção e para determinadas matérias específicas, mas não estabelece quórum especial geral para alteração do Regulamento Interno.

Não parece juridicamente adequado, portanto, reconstruir por interpretação extensiva uma exigência de dois terços que o legislador expressamente retirou do texto legal.

Essa conclusão não significa negar a autonomia privada dos condôminos, tampouco afirmar que a Convenção jamais possa disciplinar quóruns relativos ao Regulamento Interno. Significa, antes, reconhecer que a ausência de quórum legal especial deve conduzir à incidência da regra geral, salvo disposição juridicamente válida em sentido diverso e desde que compatível com a natureza da matéria disciplinada.

4 A DISTINÇÃO ENTRE CONVENÇÃO E REGULAMENTO INTERNO

O art. 1.334 do Código Civil determina que a Convenção estabelecerá, entre outras matérias, “a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações” e “o regimento interno”.

A própria estrutura legislativa demonstra que Convenção e Regulamento Interno não são realidades jurídicas absolutamente indistintas.

A Convenção possui natureza predominantemente estrutural, institucional e estatutária. É nela que se encontram as normas fundamentais destinadas a organizar a propriedade condominial, estabelecer a estrutura administrativa, definir direitos e obrigações essenciais e disciplinar aspectos permanentes da organização coletiva.

O Regulamento Interno possui função distinta. Sua finalidade essencial é disciplinar a utilização concreta das áreas comuns, o funcionamento dos equipamentos e os padrões cotidianos de convivência.

Essa diferença funcional não é meramente acadêmica. Ela produz consequências práticas quanto ao grau de estabilidade e flexibilidade que deve ser atribuído a cada instrumento.

Enquanto a Convenção deve proporcionar maior estabilidade às relações jurídicas fundamentais do condomínio, o Regulamento Interno deve possuir suficiente flexibilidade para acompanhar as transformações da vida condominial.

5 MATÉRIA CONVENCIONAL E MATÉRIA REGULAMENTAR

A solução da controvérsia exige superar uma concepção meramente topográfica da norma.

Não é juridicamente adequado concluir que determinada regra possui natureza convencional simplesmente porque se encontra inserida no corpo da Convenção. O critério determinante deve ser material, considerando-se o conteúdo, a finalidade e a função desempenhada pela disposição.

São tipicamente convencionais as normas relativas à estrutura administrativa do condomínio, às competências fundamentais do síndico e dos demais órgãos, às frações ideais, aos critérios estruturais de rateio, à destinação do edifício e das unidades, aos direitos fundamentais dos condôminos e às demais matérias que integram a própria estrutura jurídica da propriedade condominial.

Diversamente, possuem natureza regulamentar as disposições relativas ao horário de funcionamento da academia, ao uso da piscina, à utilização do salão de festas, à reserva de áreas comuns, ao funcionamento de churrasqueiras, playgrounds, brinquedotecas e espaços esportivos, aos horários e procedimentos para mudanças, às regras de utilização de elevadores, à circulação de animais e às demais regras destinadas à organização cotidiana da convivência.

Essas disposições não modificam a estrutura jurídica do condomínio. Seu objetivo é disciplinar o modo pelo qual os condôminos exercem direitos que já lhes são assegurados pela legislação e pela Convenção.

A diferença pode ser sintetizada pela seguinte fórmula: a Convenção estrutura; o Regulamento Interno operacionaliza.

6 A INSERÇÃO FORMAL DO REGULAMENTO NA CONVENÇÃO

A questão torna-se particularmente relevante quando o Regulamento Interno está formalmente incorporado à Convenção.

Imagine-se uma Convenção cujo capítulo final contenha dezenas de disposições expressamente identificadas como “Regulamento Interno”. O simples fato de tais regras integrarem fisicamente o mesmo documento não parece suficiente para modificar sua natureza jurídica.

Caso determinada regra estabeleça que a piscina funcionará das 8h às 22h, sua natureza continuará sendo regulamentar independentemente de estar registrada em documento autônomo ou inserida em capítulo específico da Convenção.

A conclusão contrária conduziria a uma situação juridicamente pouco razoável: duas normas absolutamente idênticas, disciplinando exatamente a mesma matéria, estariam submetidas a quóruns distintos exclusivamente em razão de sua localização documental.

A natureza jurídica da norma não pode depender de sua posição gráfica, devendo prevalecer o conteúdo material.

A interpretação que considera exclusivamente o continente, ignorando o conteúdo, acaba por atribuir à forma documental uma consequência jurídica que o próprio sistema legislativo não estabelece expressamente.

7 O PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

A solução também encontra respaldo no princípio da especialidade. A Convenção é o instrumento normativo fundamental do condomínio, enquanto o Regulamento Interno constitui instrumento especializado de disciplina da convivência e da utilização das áreas e equipamentos comuns.

Quando determinada norma possui natureza eminentemente regulamentar, deve ser interpretada segundo sua função específica.

Consequentemente, uma norma regulamentar não se converte em convencional simplesmente porque foi formalmente incorporada à Convenção. O critério juridicamente relevante é a natureza da matéria.

Essa compreensão evita que a estrutura documental do condomínio produza artificialmente diferentes regimes jurídicos para normas materialmente idênticas.

8 A MAIORIA COMO REGRA GERAL DAS DELIBERAÇÕES

O art. 1.352 do Código Civil estabelece:

“Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.”

O art. 1.353, por sua vez, estabelece a regra aplicável às deliberações em segunda convocação, ressalvadas as hipóteses de quórum especial.

A estrutura normativa revela uma premissa hermenêutica importante: o quórum qualificado constitui exceção à regra geral de maioria.

Assim, a exigência de quórum especial deve encontrar fundamento jurídico específico, não podendo ser presumida.

Quando o legislador exige dois terços, ele o faz expressamente. É o que ocorre com a alteração da Convenção.

Quando não estabelece quórum especial, incide a regra geral, ressalvadas as hipóteses de disciplina convencional válida e compatível com o ordenamento jurídico.

9 A LEI Nº 14.309/2022 COMO ELEMENTO DE INTERPRETAÇÃO EVOLUTIVA

A análise contemporânea do tema não pode ignorar a Lei nº 14.309/2022. Essa lei introduziu no Código Civil o art. 1.354-A, destinado a disciplinar as assembleias eletrônicas, estabelecendo em seu § 5º:

“Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade. ”

O dispositivo não estabelece literalmente que toda e qualquer alteração do Regulamento Interno dependa de maioria simples. Essa afirmação extrapolaria o texto legal.

Entretanto, a disposição constitui relevante elemento hermenêutico.

O legislador passou a reconhecer expressamente que determinadas normas regimentais podem ser estabelecidas mediante maioria simples dos presentes. Mais importante, reconheceu essa possibilidade precisamente em matéria de natureza operacional e complementar.

A inovação legislativa deve ser considerada na interpretação contemporânea do papel do Regulamento Interno.

10 A INTERPRETAÇÃO EVOLUTIVA DO SISTEMA CONDOMINIAL

A interpretação jurídica não pode permanecer congelada no contexto histórico em que determinado texto legislativo foi originalmente concebido. O Direito é fenômeno histórico, social e institucionalmente situado.

Interpretar evolutivamente significa reconhecer que o significado funcional de determinada norma pode ser influenciado pelas transformações posteriores do próprio ordenamento.

No caso do Regulamento Interno, essa perspectiva possui especial importância.

O Código Civil de 2002 foi posteriormente alterado pela Lei nº 10.931/2004, que suprimiu o Regimento Interno do art. 1.351, e pela Lei nº 14.309/2022, que passou a admitir expressamente a aprovação por maioria simples de normas regimentais complementares relativas às assembleias eletrônicas.

Essas modificações legislativas constituem elementos que o intérprete contemporâneo não pode ignorar. Não se trata de afirmar que a Lei nº 14.309/2022 tenha expressamente alterado o quórum de todas as normas do Regulamento Interno. Não alterou.

O que se sustenta é algo juridicamente distinto: a inovação legislativa fornece elemento hermenêutico relevante para compreender a posição que o Regulamento Interno ocupa atualmente no sistema jurídico condominial.

A interpretação evolutiva permite, portanto, reexaminar construções jurídicas formuladas em contexto legislativo anterior e verificar sua compatibilidade com o sistema atualmente vigente.

11 A RAZÃO TELEOLÓGICA: ESTABILIDADE DA CONVENÇÃO E ADAPTABILIDADE DO REGULAMENTO

A distinção entre os quóruns também encontra fundamento na finalidade de cada instrumento.

A Convenção deve proporcionar estabilidade, permanência e segurança às relações jurídicas fundamentais do condomínio. Sua função é estrutural, razão pela qual o ordenamento estabelece maior solenidade para sua alteração. O Regulamento Interno, ao contrário, deve proporcionar adaptabilidade.

O condomínio edilício constitui uma comunidade de convivência permanente e dinâmica. Suas necessidades se modificam em razão da evolução dos hábitos dos moradores, das novas tecnologias, da instalação de equipamentos, da modernização das áreas comuns e das transformações nas formas de utilização do espaço coletivo.

É razoável que o horário de funcionamento da academia seja alterado, que a disciplina de utilização da piscina seja modificada, que novas regras sejam estabelecidas para o salão de festas ou que os procedimentos para reserva de áreas comuns sejam atualizados.

Da mesma maneira, podem surgir novas necessidades relativas à circulação de animais, realização de mudanças, funcionamento de equipamentos, utilização de espaços recreativos e adoção de sistemas tecnológicos de segurança.

Uma regra adequada hoje pode tornar-se inadequada amanhã. Submeter todas essas alterações ao quórum de dois terços significa conferir ao Regulamento Interno uma rigidez incompatível com sua finalidade.

A Convenção necessita de estabilidade; o Regulamento Interno necessita de adaptabilidade. É justamente essa diferença funcional que justifica a adoção de regimes deliberativos distintos.

12 A INAPLICABILIDADE AUTOMÁTICA DO QUÓRUM DE DOIS TERÇOS

A aplicação automática do quórum de dois terços a toda e qualquer alteração do Regulamento Interno, especialmente quando este esteja formalmente incorporado à Convenção, pode produzir efeito jurídico desproporcional.

Bastaria que determinado condomínio tivesse optado, no momento de sua constituição, por inserir o Regulamento Interno dentro do mesmo documento da Convenção para que regras essencialmente operacionais passassem a desfrutar de uma rigidez semelhante à das normas estruturais da propriedade.

Tal resultado faria depender o quórum não da natureza da norma, mas de uma circunstância meramente documental. A interpretação mais coerente é aquela que distingue forma, conteúdo, finalidade e função jurídica. Uma norma materialmente regulamentar permanece regulamentar ainda que esteja formalmente incorporada à Convenção.

13 OS LIMITES DA MAIORIA SIMPLES

A defesa da maioria simples para alteração do Regulamento Interno não significa conferir à assembleia liberdade ilimitada.

O Regulamento Interno não pode ser utilizado para alterar a estrutura jurídica fundamental do condomínio.

Não poderá, mediante maioria simples, modificar a destinação do edifício ou das unidades, alterar frações ideais, modificar direitos reais, estabelecer ou modificar critérios estruturais de rateio, alterar a estrutura institucional do condomínio ou afastar quóruns especiais estabelecidos diretamente pela legislação.

Também não poderá criar, extinguir ou modificar direitos fundamentais cuja disciplina esteja reservada à Convenção ou à própria lei.

Nessas hipóteses, a natureza da matéria prevalece sobre sua denominação formal.

Se uma assembleia denominar determinada disposição de “Regulamento Interno”, mas seu conteúdo representar efetiva alteração da Convenção, não será a denominação atribuída pelos condôminos que determinará o quórum. A análise deve ser material.

Essa ressalva é indispensável para assegurar a segurança jurídica da tese e impedir que o Regulamento Interno seja utilizado como instrumento de fraude à exigência de quórum qualificado.

14 A QUESTÃO JURISPRUDENCIAL

A construção aqui apresentada deve ser examinada com cautela diante da existência de jurisprudência em sentido diverso.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.169.865/DF, reconheceu que, após a alteração promovida pela Lei nº 10.931/2004, o quórum para alteração do Regulamento Interno poderia ser estabelecido pela própria Convenção.

Essa orientação também encontra correspondência no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil, segundo o qual o quórum para alteração do Regimento Interno pode ser livremente fixado na Convenção.

Há, portanto, fundamento jurisprudencial relevante para a compreensão de que, se a Convenção estabelecer expressamente quórum qualificado para alteração do Regulamento Interno, esse quórum deverá ser observado.

A existência dessa orientação impede que se apresente a matéria como absolutamente pacificada.

Todavia, a evolução legislativa posterior, especialmente com a Lei nº 14.309/2022, permite sustentar a necessidade de reexame da questão sob perspectiva sistemática e evolutiva.

A tese defendida neste artigo não pretende negar a existência da jurisprudência contrária, mas propor uma releitura do problema a partir da distinção entre matéria convencional e matéria regulamentar, bem como da função contemporânea atribuída pelo sistema jurídico ao Regulamento Interno.

15 QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E QUÓRUM DE APROVAÇÃO

A expressão “maioria simples” deve ser empregada com precisão técnica.

Não se confunde quórum de instalação da assembleia com quórum de aprovação da matéria.

Em primeira convocação, o art. 1.352 estabelece requisito específico de presença para que sejam tomadas determinadas deliberações ordinárias. Superado esse requisito, a aprovação ocorre pela maioria dos votos dos presentes.

Em segunda convocação, observam-se as regras do art. 1.353, ressalvadas as hipóteses de quórum especial.

Assim, ao se sustentar a maioria simples para alteração de norma materialmente regulamentar, deve-se compreender a expressão como **maioria dos votos dos condôminos presentes aptos a votar**, observadas as regras legais e convencionais relativas à instalação e à apuração dos votos.

A expressão “metade mais um” é, portanto, uma simplificação que não deve obscurecer a técnica jurídica aplicável ao cálculo do quórum.

16 SÍNTESE DA TESE

A argumentação desenvolvida pode ser sintetizada em oito premissas fundamentais.

Primeira: o art. 1.351 do Código Civil atualmente exige dois terços para alteração da Convenção, não estabelecendo idêntico quórum para o Regulamento Interno.

Segunda: a Lei nº 10.931/2004 retirou expressamente o Regimento Interno do âmbito do quórum qualificado previsto no art. 1.351.

Terceira: o art. 1.352 estabelece a maioria como regra geral das deliberações assembleares, ressalvadas as hipóteses de quórum especial.

Quarta: Convenção e Regulamento Interno desempenham funções jurídicas distintas, sendo a primeira predominantemente estrutural e o segundo predominantemente operacional e disciplinar.

Quinta: a natureza material da norma deve prevalecer sobre sua localização formal, razão pela qual a inserção do Regulamento Interno no corpo da Convenção não deve, por si só, converter matéria regulamentar em matéria convencional.

Sexta: a Lei nº 14.309/2022 constitui relevante elemento de interpretação evolutiva ao reconhecer expressamente a aprovação por maioria simples de normas complementares previstas no Regimento Interno relativas às assembleias eletrônicas.

Sétima: a natureza dinâmica do Regulamento Interno recomenda maior flexibilidade deliberativa, em contraste com a estabilidade necessária às normas estruturais da Convenção.

Oitava: a maioria simples não pode ser utilizada para modificar matéria efetivamente convencional ou afastar quórum especial imposto pela legislação.

17 CONCLUSÃO

A análise do sistema jurídico condominial permite sustentar que a alteração de disposições **materialmente próprias do Regulamento Interno** deve, como regra, submeter-se à maioria dos votos dos condôminos presentes à assembleia, não sendo juridicamente adequada a aplicação automática do quórum de dois terços previsto no art. 1.351 do Código Civil para alteração da Convenção.

O fundamento central dessa conclusão reside na necessidade de distinguir **matéria convencional** de **matéria regulamentar**. A Convenção e o Regulamento interno não desempenham a mesma função jurídica e, por isso, não devem necessariamente submeter-se ao mesmo regime de alteração.

A Convenção possui função estrutural e institucional, estabelecendo as bases fundamentais da organização condominial e das relações jurídicas decorrentes da propriedade coletiva. O Regulamento Interno, por sua vez, possui função predominantemente operacional e disciplinar, destinando-se à organização do uso cotidiano das áreas comuns e à disciplina da convivência.

Essa distinção não pode ser afastada pelo simples fato de o Regulamento estar formalmente incorporado ao texto da Convenção. O conteúdo material da norma deve prevalecer sobre sua localização documental.

A evolução legislativa reforça essa conclusão. A Lei nº 10.931/2004 retirou o Regimento Interno do art. 1.351, eliminando a previsão legal expressa de quórum de dois terços para sua alteração. Posteriormente, a Lei nº 14.309/2022 passou a admitir expressamente, no art. 1.354-A, § 5º, do Código Civil, a aprovação por maioria simples dos presentes de normas complementares previstas no Regimento Interno relativas às assembleias eletrônicas.

Embora essa última disposição não estabeleça literalmente maioria simples para todas as alterações regimentais, ela representa importante elemento de interpretação sistemática e evolutiva, revelando uma opção legislativa pela maior flexibilidade das normas regimentais de natureza operacional.

A interpretação evolutiva mostra-se particularmente apropriada porque o condomínio contemporâneo apresenta realidade muito distinta daquela existente quando da edição do Código Civil. A crescente complexidade da administração condominial, a incorporação de tecnologias, a criação de novos equipamentos e a transformação das formas de utilização das áreas comuns exigem instrumentos normativos capazes de acompanhar tais mudanças.

Não seria razoável atribuir ao Regulamento Interno a mesma rigidez destinada às normas estruturais da Convenção. A Convenção deve garantir estabilidade; o Regulamento Interno deve garantir adaptabilidade.

Isso não significa, contudo, que a maioria simples possa ser utilizada para modificar a Convenção por via oblíqua. Matérias estruturais, direitos reais, destinação do edifício ou das unidades, frações ideais, critérios fundamentais de rateio, estrutura institucional do condomínio e demais questões submetidas a quórum especial permanecem sujeitas ao regime jurídico próprio.

Registra-se, por fim, que a jurisprudência não é absolutamente uniforme sobre a matéria, havendo precedente do Superior Tribunal de Justiça no sentido de reconhecer à Convenção a possibilidade de estabelecer o quórum de alteração do Regulamento Interno. A tese ora desenvolvida representa, portanto, uma proposição interpretativa fundada na leitura sistemática, teleológica e evolutiva do ordenamento, especialmente relevante diante das modificações legislativas posteriores e da necessidade de distinguir o conteúdo materialmente regulamentar da mera localização formal da norma.

Conclui-se, assim, que **quando a matéria for genuinamente própria de Regulamento Interno — especialmente aquela relacionada ao uso, funcionamento, horários, procedimentos e disciplina cotidiana das áreas e equipamentos comuns — sua alteração deve observar a regra geral da maioria dos votos dos presentes, ainda que o Regulamento esteja formalmente incorporado à Convenção, ressalvadas as matérias que, por sua natureza ou por expressa determinação legal, constituam efetiva alteração da Convenção ou estejam submetidas a quórum qualificado.**

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e outras providências.

BRASIL. **Lei nº 14.309, de 8 de março de 2022**. Altera o Código Civil para permitir a realização de assembleias condominiais por meios eletrônicos e outras disposições.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.169.865/DF**. Quarta Turma. Julgado em 13 ago. 2013.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **III Jornada de Direito Civil**. Enunciado 248.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. São Paulo: Atlas.