



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308031

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003078-24.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante MAURÍCIO RAMOS, são apelados LUIS MILNER, JOSUÉ CARDOSO D’AFFONSECA NETO, JOSE FRANCISCO HOFLING, SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM SANTA RITA, VICTOR BRANDIO JUNIOR, NELSON EVAIL ROVAY, VINICIUS COSTA, LUIZ ROBERTO ROSSIN e LOURENÇO BOZZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1003078-24.2022.8.26.0451

APELANTE: MAURÍCIO RAMOS

APELADOS: SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM SANTA RITA E OUTROS

INTERESSADOS: MARCELO LOVADINI E OUTROS

ORIGEM: PIRACICABA – 2ª VARA

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA

VOTO Nº 12300

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE NOMEAÇÃO DE ADMINISTRADOR PROVISÓRIO – ASSOCIAÇÃO CIVIL – PRETENSÃO DE DETERMINAR AO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA O IMEDIATO ENCERRAMENTO DA ENTIDADE ASSOCIATIVA, SERVIDO A DECISÃO JUDICIAL PARA SUPRIR QUALQUER LACUNA OU PENDÊNCIAS QUE IMPEÇAM O ATO REGISTRAL – IMPOSSIBILIDADE – DEVER DE OBEDIÊNCIA AO REGRAMENTO ESPECÍFICO PARA A DISSOLUÇÃO DA ENTIDADE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 316/320, complementada pela decisão de fl. 341, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de administrador provisório ajuizada por MAURÍCIO RAMOS em face da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO SANTA RITA.

Inconformado, recorre autor, alegando, em síntese, que está impossibilitado de realizar qualquer medida administrativa a fim de proceder o encerramento e liquidação da associação, porque o cartório se nega a realizar registro sem a regularização das atas não registradas nos anos anteriores. Pede o provimento para ratificar a nomeação do administrador provisório e determinar ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de

Piracicaba o imediato encerramento da entidade associativa, servido a decisão judicial para suprir qualquer lacuna ou pendências que impeçam o ato registral (fls. 344/349).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 355/358, 359/366.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, destaque-se que, de acordo com o art. 49 do Código de Processo Civil, o recorrente foi nomeado como administrador provisório.

Dá análise dos autos, verifica-se que houve longo período sem registros das atividades da associação desde 2008, tendo devolutiva do cartório, acerta da impossibilidade de encerramento da entidade associativa.

Ocorre que, não cabe ao Judiciário autorizar o Administrador provisório obter do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba o encerramento da entidade associativa, suprimindo qualquer lacuna ou pendências que impeçam o ato registral, que devem, necessariamente seguir os ritos estabelecidos nos artigos 60, 61 e 1151 do Código Civil e do artigo 121 da Lei nº 6015/73.

Isso porque o procedimento para extinção da Associação é semelhante ao de sua abertura: deve-se realizar ato sobre a dissolução da entidade, na forma estabelecida no estatuto, da qual será

produzida a ata de término; encaminhados ao Registro Civil de Pessoa Jurídica, a ata da assembleia, o edital de convocação para assembleia, lista de presença e Certidões Negativas de débitos federais, estaduais e municipais, incluindo Previdência Social, bem como certidões negativas de débitos junto aos órgãos federais (INSS, FGTS e Receita Federal) o que comprova a regularidade da entidade; requerimento assinado pelo representante legal da entidade, edital de convocação, ata que deliberar a dissolução, na forma estatutária e demais documentos necessários de acordo com o Cartório.

E, como bem pontuado em resposta, se assim o recorrente entender pertinente, há medidas acautelatórias a serem adotadas, como apresentação pela Empresa Administradora GECON Gestão de Condomínios Ltda. da lista de moradores que compareceram às Assembleias desde 2008, sob pena de desobediência; extratos bancários junto a banco pertinente, informando a origem e data de encerramento da ordem de pagamento e a confirmação se houve no Registro de Imóveis requerimento de Registro em nome da Associação.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Sem honorários na fase recursal.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR