(662/2024-E)

Registro de Títulos e Documentos – Ata de assembleia geral de condomínio.

Título reapresentado com a inserção de parágrafo visando justificar exigência formulada pela Oficial – Qualificação que, no caso, se limita a requisitos de forma, não cabendo ao registrador aferir se determinado tema foi efetivamente discutido na assembleia.

Realização da assembleia fora das dependências do condomínio – Descumprimento de dispositivo da convenção condominial devidamente registrada no Registro de Imóveis – Requisito formal não observado – Exigência mantida.

Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Condomínio Residencial Platinum contra a r. sentença de fls. 166/168, prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 116AD65.

Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de Votorantim, que manteve a negativa de registro de ata de assembleia geral ordinária de condomínio edilício.

Alega o recorrente, em resumo, que a realização da assembleia em local distinto não impede a inscrição da ata respectiva, uma vez que ata anterior já foi averbada nessas mesmas condições; e que o dispositivo da convenção que prevê a realização de assembleias na sede do condomínio foi incluído de forma unilateral pela construtora. Pede, ao final, que seja dado provimento ao recurso, determinando-se a inscrição da ata de assembleia realizada em 14 de março de 2022 (fls. 171/179).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 193/194).

É o relatório.

De início, é o caso de se receber a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida registral imobiliária, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juíza Corregedora Permanente, contra a qual, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Conforme consta dos autos, foi apresentada a registro ata de assembleia geral ordinária do Condomínio Residencial Platinum no Registro de Títulos e Documentos de Votorantim. O título foi devolvido por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 116AD65.

dois motivos: a) descumprimento do dispositivo da convenção condominial que preceitua que as assembleias deverão ser realizadas nas dependências do condomínio; b) falta de assinatura da secretária que lavrou a ata.

Como o título foi reapresentado com seu conteúdo alterado, sobreveio o terceiro óbice, segundo o qual não se admite substituição da ata, porque isso daria ensejo à indevida prorrogação da prioridade decorrente da prenotação.

Em que pesem os argumentos apresentados pela Oficial (fls. 1/6), adotados pela MM. Juíza Corregedora Permanente na r. sentença de fls. 166/168, a inserção de novo trecho na ata, visando justificar a realização da assembleia fora das dependências do condomínio não torna o presente pedido de providências prejudicado.

Com efeito, a inserção do trecho teve por objetivo contornar a primeira exigência (item "a" *supra*), uma vez que a segunda foi devidamente cumprida, com o lançamento da assinatura da secretária no documento (item "b" *supra*). Embora novo parágrafo tenha sido inserido na ata, esse fato, por si só, não impede o registro do título. Estando a ata devidamente subscrita, não há como o Oficial aferir se cada um dos itens que nela consta foi efetivamente discutido na assembleia. Isso vale tanto para o texto original, como para o texto que ganhou a inserção de um parágrafo.

Por essas razões, mesmo com a alteração do título, o registro, em tese, poderia ser deferido.

O óbice ao registro, porém, se deve ao frontal descumprimento do dispositivo da convenção condominial que preceitua que as assembleias deverão ser realizadas nas dependências do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 116AD65.

condomínio (item "a" *supra*). A Convenção Condominial do Residencial Platinum, registrada no Livro nº 3 do Registro de Imóveis de Votorantim sob nº 376, preceitua em seu art. 14:

> *"As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizadas em dependências do próprio condomínio."* (fls. 30).

Sendo incontroverso que a assembleia foi feita em outro local – em município diverso, inclusive – não há dúvida de que houve desrespeito a requisito formal da assembleia. Em se tratando de registro para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros (itens 3 a 7 do Capítulo XIX das NSCGJ), os requisitos formais da assembleia, que constam expressamente na convenção condominial devidamente registrada, devem ser aferidos pelo Oficial.

Nem se argumente que o recinto indicado na convenção não tem capacidade para abrigar todos os condôminos. Se esse for o caso, cabe aos interessados alterar a convenção pelos meios próprios, de modo a permitir que a assembleia seja feita em local diverso.

O registro anterior de ata em condição semelhante foi devidamente justificado pelo Oficial. Isso porque a ata a que o recorrente se refere diz respeito à assembleia inaugural, a qual aprovou a convenção de condomínio (fls. 4). Não havia, assim, naquela oportunidade, regra dispondo sobre o local em que a assembleia deveria ocorrer.

A alegação de que o dispositivo que determina que as assembleias devem ser feitas na sede do condomínio foi incluído de forma unilateral pela construtora também não altera a conclusão aqui exposta. Em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 116AD65.

primeiro, porque a alegação não foi minimamente demonstrada. Em segundo, porque é irrelevante saber de quem partiu a iniciativa do comando. Fato é que o dispositivo consta da convenção devidamente registrada, devendo, assim, ser observado.

Note-se, por fim, que o baixo comparecimento de condôminos na reunião impede que se alegue que o descumprimento do dispositivo da convenção é mera formalidade que não gerou prejuízo. Com efeito, dos trezentos condôminos, apenas nove estiveram presentes na assembleia cuja ata se pretende registrar (fls. 3).

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data do registro no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 116AD65.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003849-45.2022.8.26.0663

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003849-45.2022.8.26.0663 e o código 116E299.