

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003931-40.2021.8.26.0363

(87/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - AVERBAÇÃO DE ATA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL - QUALIFICAÇÃO NEGATIVA - INSUFICIÊNCIA NO QUÓRUM NECESSÁRIO EM ASSEMBLEIA PARA A ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - IRRESIGNAÇÃO CONTRA AS EXIGÊNCIAS REGISTRÁRIAS - DESCABIMENTO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação (fls. 307/323), interposto por JOÃO FERNANDO VOMERO FILHO, Síndico do Condomínio Edifício Samambaia I e II em Mogi Mirim, contra a r. sentença de fls. 301/303, proferida pelo MMº Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis,Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi Mirim, que manteve a negativa de averbação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Samambaia I e II, realizada em 16 de outubro de 2006, que alterou a Convenção do Condomínio de referido

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

edifício, prenotada sob nº 319.962.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 341/345).

É o relatório.

Opino.

Desde logo cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é o de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Superada a questão, tem-se que a r. sentença, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser mantida.

Por requerimento datado de 03/09/2021, foi apresentado o pedido de averbação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Samambaia I e II, realizada em 16 de outubro de 2006, que alterou a Convenção do Condomínio do referido edifício, tendo sido, então, prenotada sob nº 319.962 em 06/09/2021.

O título foi qualificado negativamente, tendo sido expedida a nota devolutiva de nº 319.962 (fl. 42), com a exigência de que fosse comprovada a aprovação da alteração da Convenção por 2/3 (dois terços) dos condôminos, observando que os documentos apresentados no reingresso do título, ocorrido em 05/10/2021, tampouco lograram comprovar a referida aprovação.

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

Salientou o Senhor Oficial que o condomínio é composto por 85 unidades autônomas, de sorte que a aprovação deveria ser realizada em Assembleia Geral Extraordinária pelo voto mínimo de 57 condôminos, representando, portanto, a titularidade de 2/3 do total das frações ideais, como previsto em lei.

Diante da proposição do procedimento administrativo (fls. 01/03), manifestou-se o requerido (fls. 70/78), impugnando-o, no prazo da notificação de fls. 44. Na ocasião juntou os documentos de fls. 80/89, em especial cópias das atas das Assembleias de 27/09/2004 (fls. 80/82), de 30/01/2006 (fls. 83/86), de 16/10/2006 (fls.87/88), bem como do edital de convocação da A.G.E. de 10/11/2021.

Sustentou que foram realizadas assembleias em continuidade em 27/09/2004, em 30/01/2006 e, finalmente, em 16/10/2006, com o intuito de alcançar o quórum de 2/3 exigido. Disse, ainda, que as assembleias sempre contaram com a ratificação das assinaturas anteriores, o que foi registrado em ata, o que, a seu ver, deve ser considerado pelo oficial, com sua averbação na matrícula.

Insistiu na possibilidade de se realizar assembleia “em continuidade”, alegando que não houve qualquer impugnação à época, seja na via administrativa, seja na judicial, de modo que se operou a prescrição.

Por fim, argumentou que a regularidade da alteração da convenção foi vaticinada pelo julgamento nos autos do processo nº 1001963-72.2021.8.26.0363 ajuizado por alguns condôminos em 2021, conforme o v. aresto de fls. 107/113.

Manifestou-se o Ministério Público as fls. 90/93 pela manutenção da negativa de averbação do título apresentado, eis que: (i)

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

não foram consideradas como votantes todas as 85 (oitenta e cinco) unidades autônomas componentes do condomínio, entre apartamentos, lojas e escritórios, razão pela qual o quórum especial de 2/3 não foi alcançado e, (ii) diante do caráter controverso da admissão de assembleia em continuidade, a possibilidade deveria vir expressa em convenção ou regimento interno do condomínio, o que não foi demonstrado.

Intervenção de terceiros condôminos as fls. 114/136, insurgindo-se em face da propalada aprovação e da consequente averbação, seguida de nova manifestação do Síndico interessado (fls. 284/291) e do Ministério Publico (fls. 295 e 299), que reiterou parecer anterior.

Sobreveio a r. sentença de fls. 301/303, que julgou procedente o procedimento administrativo instaurado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoal Jurídica da Comarca de Mogi Mirim, mantendo a recusa no pedido de averbação da ata da assembleia geral extraordinária de 16/10/2006.

A r. decisão fundou-se na assertiva de que a alteração da Convenção do Condomínio prescinde da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil e do artigo 25, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, quórum que, de fato, não se obteve.

Nesse passo, rechaçou a alegação de que houve, no caso, a existência de *assembleia em continuidade*, não só porque impossível "a singela soma de diferentes assembleias até o atingimento do quórum mínimo", como também porque o edital da A.G.O. de 30/01/2006 não advertira expressamente os condôminos acerca da votação da matéria.

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

Insiste o recorrente em seus argumentos, sem razão, contudo.

Inicialmente, necessário constar que o acórdão de fls. 107/113 não se debruçou sobre a matéria relativa à mudança da Convenção e o quórum necessário aqui discutidos, como bem observou a r. sentença, limitando-se a dizer sobre a validade da eleição e posse do corpo administrativo do condomínio na A.G.O. de 22/02/2021.

Transcreva-se trecho que bem dirimiu a questão:

"Também não socorre ao interessado o v. aresto proferido pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo nos autos da apelação por ele interposta contra a sentença proferida na ação registrada sob o nº 1001963-72.2021.8.26.0363, cujo trâmite se deu perante a 3ª Vara local, pois acurada leitura do julgado (reproduzido a fls. 107/113) autoriza concluir, indene de dúvidas, que a controvérsia ali instalada dizia com a validade da eleição e posse da administração do condomínio feita por ocasião da assembleia geral ordinária ocorrida em 22/02/2021, situação deveras diversa daquela ora posta sob apreciação. E embora ali até conste menção à assembleia geral extraordinária aqui discutida (16/10/2006), não se debruçou lá sobre a suficiência do quórum aqui objurgado; ao revés e, calcado no entendimento consolidado no enunciado sumular nº 260 do C. Superior Tribunal de Justiça (que reputa válida para regular as relações entre os condôminos mesmo sem registro), assentou-se apenas e tão somente a possibilidade de se eleger síndico não residente no

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

condomínio."

Se não bastasse, é de rigor que a matéria a ser discutida, no caso, a modificação da Convenção de Condomínio (para eventual adequação às normas do Código Civil), seja explicitamente informada aos condôminos para que escolham fazer ou não parte da assembleia, o que não se observa tenha sido cumprido na espécie.

De fato, da ata da A.G.E. de 27/09/2004, de fls. 80/82, não constou que seria discutida a modificação na Convenção. Constou apenas que seria lido e aprovado o Estatuto do Condomínio (fl. 80). Na ata da A.G.O. de 30/01/2006, por sua vez, somente constou: "1 - Leitura, discussão e aprovação da Ata anterior" e demais assuntos enumerados de 2 a 4, que não correspondiam a qualquer discussão acerca da Convenção ou do Estatuto (fl. 83).

Verifica-se, então, que somente na ata da A.G.E. de 16/10/2006, constou como único item da ordem do dia a "aprovação por assembleia da atualização da convenção do condomínio", contudo, como bem observou a r. sentença, nela não se alcançou o quórum necessário para a aprovação (fls.87).

Vale transcrever, novamente, trecho da referida decisão:

"Circunscreve-se a lide, então, à observância do quórum necessário e suficiente à alteração da convenção.

O condomínio em testilha tem 85 (oitenta e cinco) unidades autônomas, razão pela qual o quórum mínimo para a aprovação era de 57 (cinquenta e sete) dos condôminos ou titulares das frações ideais. E se a ata respectiva atesta a presença de apenas 49 (quarenta e nove), difícil entrever

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

aprovação capaz de autorizar a alteração da convenção.

Não desconheço, decerto, a referência feita pelo síndico à existência de assembleia em continuidade, donde se extrairia o atendimento daquele quórum mínimo adrede mencionado.

Sem razão, contudo.

É que não bastasse a existência de fundada dúvida sobre a possibilidade de se fazer singela soma de diferentes assembleias até o atingimento do quórum mínimo (na exata medida em que cada assembleia não apenas contém exposição fática e debates diversos, mas também retrata a manifestação de vontade dos condôminos num determinado momento), nada - nada mesmo - autoriza inferir aqui que o instrumento convocatório daquela única assembleia que contou com as assinaturas necessárias (30/01/2006) continha advertência expressa acerca da votação de tal matéria."

Deste modo, se não há certeza sobre o cumprimento dos requisitos objetivos para a modificação da Convenção, não é viável a averbação da correspondente ata, posto que ferido o princípio da legalidade.

O procedimento adotado, portanto, padece de irregularidade que inviabiliza a averbação da ata de assembleia, sendo corretos os óbices colocados pelo Registrador para negativa.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.

provimento.

Sub censura.

São Paulo, 05/02/2024.

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3AA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1003931-40.2021.8.26.0363

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

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 1003931-40.2021.8.26.0363 e o código F6D3B6.