PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0001906-13.2023.8.26.0198

(640/2024-E)

Registro de Títulos e Documentos - Ata condominial - Registro para fins de publicidade e conservação.

Exigências de apresentação de documentos pertinentes à representação do condomínio e de atendimento ao princípio da continuidade, ao lado de outras.

Impugnação parcial às exigências formuladas - Recurso prejudicado - Análise para orientação de futura prenotação.

Exigências parcialmente corretas à luz das normas e dos princípios pertinentes aos registros públicos - Segurança jurídica.

Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Condomínio Porto Seguro VIII, representado pela síndica profissional Scarlet Melo da Silva, contra a r. sentença de fls. 151/155, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Franco da Rocha, que julgou procedente dúvida suscitada para manter a recusa do Oficial em proceder ao registro da ata de assembleia geral extraordinária do Condomínio Porto Seguro VIII, realizada em 23 de março de 2023, sob o fundamento de ofensa ao princípio da continuidade e pela ausência de documentos essenciais que comprovassem a regularidade da representação do condomínio, ao lado de irregularidades formais (protocolo n. 20230411111780340 - datado de 11/04/2023 - fl. 14).

O Oficial, ao suscitar a dúvida (fls. 02/07), descreveu que a ata

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

da assembleia de instalação do Condomínio Porto Seguro VIII, realizada em 23 de dezembro de 2021, registrou a eleição dos administradores com mandatos até 23 de dezembro de 2023; que foram eleitos como síndico, Rafhael Cruz Cabral da Silva, como substituto, Kauane Ferreira Lucena, e, como membros do Conselho Fiscal: Janaina Cristina Santos da Silva, Adriana Alves Pereira e Ariel Robert Cardoso dos Santos (efetivos); Diego Alves Lourenço e Kleber da Silva Soares (suplentes); que, em seguida, na assembleia geral extraordinária de 21 de dezembro de 2022, foi noticiada a renúncia de todos os eleitos, mas sem apresentação das cartas de renúncia; que apenas o síndico renunciante, Rafhael, e a membra efetiva do Conselho Fiscal, Adriana Alves Pereira, compareceram à reunião; que a documentação referida foi enviada para conferência e devolvida por duas vezes devido à falta de documentos: em 27 de janeiro de 2023 (protocolo 2023012701622357-Central RDTPJ Brasil) e em 1º de fevereiro de 2023 (protocolo 20230201221630173); que, em 11 de abril de 2023, foram apresentados documentos referentes à assembleia geral extraordinária de 23 de março de 2023 (protocolo 20230411111780340 da Central RTDPJ Brasil), que, da mesma forma, foram devolvidos por conta de diversas irregularidades, as quais foram elencadas na nota de devolução de fls. 96/99.

O MM. Juiz Corregedor Permanente manteve os óbices sob o argumento de que, entre o registro da ata de 2021 e o pedido atual, de registro da ata de março de 2023, houve modificações na administração do condomínio que não foram formalmente comprovadas por meio de documentos, exigidos para garantia da continuidade registral; que o título submetido à prenotação não foi acompanhado da carta de renúncia do síndico anterior, tampouco houve comprovação da eleição e posse formal da subsíndica, Scarlet Melo da Silva; que o edital expedido careceu de convocação específica para deliberação sobre a remuneração da síndica eleita; que também não se esclareceu o motivo pelo qual o término do mandato do síndico se daria apenas em 31 de dezembro de 2025, o que gerou inconsistências; que o condomínio contou com a atuação de dois síndicos; que o item 5 do edital violou o princípio da continuidade; que a ata foi assinada digitalmente em data divergente da realização da assembleia, o que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

compromete sua regularidade.

Em seu recurso, a parte apelante, após noticiar concordância com o óbice de número 1 (erro material quanto à identidade de Scarlet Melo da Silva, CNPJ), sustentou que as demais exigências são ilegais já que fundadas em normas que tratam do registro de pessoas jurídicas e de imóveis, quando o caso em questão deveria ter sido analisado à luz das normas que regem o registro de títulos e documentos; que não se podem aplicar as normas do registro de pessoas jurídicas (Capítulo XVIII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - NSCGJ), já que o condomínio é ente despersonalizado; que não se aplica o princípio da continuidade ao registro pretendido, uma vez que se busca apenas dar publicidade ao conteúdo da ata de assembleia e conservá-la, sem qualquer efeito sobre a convenção condominial ou o regimento interno; que não houve indicação clara das normas violadas pelo requerimento (invocação genérica do artigo 28 da Lei n. 8.935/1994); que a convenção de condomínio já foi registrada perante a serventia imobiliária competente; que o Oficial não pode exigir retificação do conteúdo das atas nem interferir na redação do edital; que exigência de apresentação das cartas de renúncia não encontra respaldo legal; que a assinatura da ata não se confunde com a realização da assembleia, já que feita posteriormente por meio digital (fls.166/172).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 195/197).

É o relatório.

Desde logo, cumpre consignar que 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 decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial em questão.

É importante ressaltar, ainda, que o Oficial Registrador, titular

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, conforme prevê o artigo 28 da Lei n. 8.935/1994, podendo recusar títulos que não estejam em conformidade com a ordem jurídica e os princípios que regem sua atividade, o que não se traduz como falha funcional.

Neste sentido, o item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

Há que se ressaltar, também, que a parte concordou com a primeira exigência quando da apresentação de impugnação em juízo, após a suscitação da dúvida, noticiando cumprimento (fl. 134, item 25), o que confirmou em suas razões recursais (fl. 167, item 3).

Porém, a ausência de insurgência contra uma ou mais exigências registrárias ou mesmo a anuência com qualquer delas prejudica a dúvida e, por consequência, o pedido de providências, na forma do artigo 296 da Lei de Registros Públicos e do item 39.7, Cap. XX, das NSCGJ.

De fato, o processo administrativo de dúvida ou de providências somente admite duas soluções: a) a determinação da prática do ato registral relativo ao título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro; ou b) manutenção da recusa do Oficial.

No mesmo sentido, os seguintes precedentes:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - IRRESIGNAÇÃO PARCIAL DÚVIDA - APELAÇÃO INTERPOSTA QUE IMPUGNOU APENAS PARTE DAS EXIGÊNCIAS - DÚVIDA PREJUDICADA*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

RECURSO NÃO CONHECIDO" (TJSP; Apelação Cível 1001900-32.2020.8.26.0541; Rel. DES. RICARDO ANAFE, Corregedor Geral; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Fé do Sul - Vara do Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 18/2/2021; Data de Registro: 5/3/2021).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO - AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA ESPECIFICADA DOS ÓBICES REGISTRÁRIOS - DÚVIDA PREJUDICADA - APELO NÃO CONHECIDO*" (TJSP; Apelação Cível 1045132-80.2021.8.26.0114: Rel. DES. FERNANDO TORRES GARCIA, Corregedor Geral; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/1/2023; Data de Registro: 2/2/2023).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO - INCERTEZAS ATRELADAS À INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL, À SUA LOCALIZAÇÃO GEODÉSICA, À CORRESPONDÊNCIA ENTRE O BEM IMÓVEL OBJETO DOS REGISTROS E OS ELEMENTOS DA PLANTA E DO MEMORIAL DESCRITIVO E À IDENTIFICAÇÃO DE TODOS OS CONFRONTANTES - FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REJEIÇÃO LIMINAR DA RETIFICAÇÃO - DILIGÊNCIAS E VISTORIAS EXTERNAS - MEDIDAS PRÉVIAS NECESSÁRIAS - RESIGNAÇÃO PARCIAL CONFIGURADA - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO - RECURSO NÃO CONHECIDO" (CGJSP – Processo n. 138.700/2013, Itaquaquecetuba, Data de Julgamento: 02/12/2013, Data DJ: 13/12/2013, Relator Des. José Renato Nalini).

Por esse mesmo motivo, não se admite a alteração do título apresentado a registro visando o atendimento, no curso do processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

administrativo, das exigências formuladas pelo Oficial (item 39.5.1, Cap.XX, das NSCGJ).

O fato de o recurso estar prejudicado não impede, entretanto, o exame das exigências impugnadas a fim de orientar futura prenotação, o que passa a ser feito.

No caso concreto, vê-se que, em 11 de abril de 2023, pelo protocolo 20230411111780340 da Central RTDPJ Brasil, a serventia extrajudicial recepcionou a ata da assembleia geral extraordinária do Condomínio Porto Seguro VIII realizada em 23 de março de 2023, ao lado de documentos, os quais foram qualificados negativamente nos seguintes termos (fls. 98/99):

> *"1) Requerimento firmado nesta Cidade, aos 23 de março de 2.023, pela Sra. Scarlet Melo da Silva, pessoa física, quando foi eleita a pessoa jurídica. O número do CNPJ está incompleto na redação da ata.*
>
> *2) Edital de convocação expedido nesta Cidade, aos 13 de março de 2.023. O prazo para expedição do edital foi obedecido de acordo com a Convenção. A administradora não tem a prerrogativa de convocar a AG. Com relação à subsíndica, sem o registro da AGE datada de 21/12/2.022, não se sabe quem ocupa o cargo. Da redação da ata de 23 de março p.p., consta que seria a Sra. Scarlet.*
>
> *3) Protocolo de entrega do edital de convocação (seis páginas) - formalizado*
>
> *4) Lista de presença dos condôminos (seis páginas) - formalizada. Verificar que a Sra. Scarlet não assinou a lista de presenças. A mesma foi assinada pelo titular da unidade. A unidade deve ser representada por somente uma pessoa ou seu procurador. Verificar, ainda, com relação aos demais*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

eleitos.

5) Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 23 de março de 2.023. Diante da falta de registro do AGE datada de 21 de dezembro de 2.022 e, não sendo possível verificar a veracidade dos fatos, que surtiriam efeitos após o registro, apontamos as seguintes divergências:

a) não foi apresentada a carta de renúncia do Sr. Alexandre, representante da empresa ***Alexandre Nogueira de Lima 30835636801 – CNPJ 17.177.247/0001-41, eleito pela AGE de 21 de dezembro de 2.022****.*

b) a Sra. Scarlet não foi empossada no cargo (AGE de 21/12/2.022) não podendo ser afirmado que a mesma exerce o cargo de substituta do síndico (na ata consta como subsíndica). Assim sendo, como poderia ela renunciar a um cargo para o qual não foi devidamente eleita e empossada?

c) não houve convocação para a aprovação da remuneração da síndica profissional eleita e da isenção da quota condominial para a substituta da síndica (na ata consta subsíndica). Embora exista previsão na Convenção, há de ser convocado para deliberação, e aprovação da AG. Ressalto que existem outras pendências com relação à eleição.

c) não foi possível apurar porque o mandato se encerraria somente aos 31 de dezembro de 2.025. Com a previsão na Convenção Condominial de que os eleitos exercerão um mandato de dois anos, para encerramento no dia 31 de dezembro de 2.025, a eleição somente se realizaria no dia 31 de dezembro de 2.023.

d) com relação ao item da 4 do edital, verifica-se da redação da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

ata que, houve a aprovação para contratação de auditoria para verificação das contas do período de dezembro de 2.021 à janeiro de 2.023. Ressalto, que verificando os documentos, nesse período, o condomínio teve dois síndicos, um sem formalização pela falta de registro da AGE de 21 de dezembro de 2.022.

e) com relação ao item 5 do edital informo que a deliberação da AGE feriu o princípio da continuidade registral.

d) Colher as assinaturas físicas das partes. A Ata de 23 de março de 2023 foi assinada digitalmente com data diversa".

Suscitada dúvida, o MM. Juiz Corregedor Permanente manteve as exigências da nota devolutiva (fls. 151/155).

Inconformada, a parte recorrente interpôs recurso de apelação, noticiando concordância com a primeira e se insurgindo contra as demais principalmente porque: i) a sentença fundou-se em normas aplicáveis ao registro de pessoas jurídicas. Como o condomínio é ente despersonalizado, há que se avaliar apenas as regras do registro de títulos e documentos e ii) não se aplica o princípio da continuidade ao registro pretendido, uma vez que, por meio dele, se busca apenas dar publicidade ao conteúdo da ata de assembleia do condomínio, bem como conservá-la, sem qualquer efeito sobre a convenção condominial ou o regimento interno.

Pois bem.

O Registro de Títulos e Documentos se destina a dar publicidade a atos e negócios jurídicos, garantindo sua eficácia perante terceiros, como também pode ser facultativo, em relação a qualquer documento, para sua conservação.

Neste sentido, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

Justiça (item 1, Cap XIX):

> *"Item 1. O registro de títulos e documentos, no âmbito de suas atribuições, é o serviço de organização técnica e administrativa que tem por finalidade assegurar a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos e negócios jurídicos, constituindo ou declarando direitos e obrigações, para prova de sua existência e data, além da conservação perpétua de seu conteúdo".*
>
> Na forma do artigo 127 da Lei de Registros Públicos:
>
> *"Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:*
>
> *I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;*
>
> *II - do penhor comum sobre coisas móveis;*
>
> *III - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;*
>
> *IV - (Revogado);*
>
> *V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;*
>
> *VI - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros;*
>
> *VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação".*

Trata-se de sistema residual, competente para a prática de qualquer registro que não seja expressamente atribuído a outro ofício (artigo 127,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

parágrafo único, da Lei de Registros Públicos).

Como bem ressalta Fernando Candido da Silva:

"O parágrafo único do art. 127 da Lei dos Registros Públicos traz a importante tarefa a ser desempenhada pelo Registro de Títulos e Documentos, de se constituir no órgão de registro destinado a todo e qualquer ato ou negócio jurídico que não encontre registro próprio demarcado em lei" (Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica, 2ª edição, Curitiba: editora Appris, 2019, p. 35).

Tal função residual, porém, não torna os atos praticados pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos isentos das normas e dos princípios que regem o sistema registral, notadamente porque os serviços concernentes aos registros públicos são estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos, submetendo-se todos ao regimento estabelecido pela Lei n. 6.015/73.

De fato, e na forma de seu artigo 1º:

"Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

I - o registro civil de pessoas naturais;

II - o registro civil de pessoas jurídicas;

III - o registro de títulos e documentos;

IV - o registro de imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias".

Em outros termos, ainda que o condomínio seja ente despersonalizado, o ingresso de atos a ele relacionados se submetem às normas e aos princípios que regem os registros públicos.

Neste ponto, vale distinção importante.

Quando o requerimento é pelo registro para fins de publicidade, os requisitos de ingresso são maiores na medida em que o que se busca é a produção de efeitos em relação a terceiros (itens 3 a 7, Cap. XIX, NSCG).

Neste contexto, e porque toda a segurança do sistema depende justamente do atendimento das regras pertinentes para que os títulos possam ter ingresso, questões relacionadas com a representação da entidade (convocação para assembleias, eleição de representantes, etc.) são importantes e devem ser aferidas pelo Oficial com base na legislação civil.

Por outro lado, caso o requerimento seja apenas para conservação, o que impedirá conhecimento do conteúdo do título por terceiros, os requisitos são mais brandos (itens 8 a 13, Cap. XIX, NSCGJ):

"8. É vedado o registro conjunto de títulos e documentos, salvo na hipótese de registro exclusivamente para fins de mera conservação.

9. O registro facultativo exclusivamente para fins de mera conservação, tanto de documentos em papel como de documentos eletrônicos, terá apenas a finalidade de arquivamento, bem como de autenticação da data, da existência e do conteúdo do documento ou do conjunto de documentos, não gerando publicidade nem eficácia em face de terceiros, circunstância que deve ser previamente esclarecida ao interessado, sendo vedada qualquer indicação que possa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

ensejar dúvida sobre a natureza do registro ou confusão com a eficácia decorrente do registro para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros.

9.1. Na folha da certificação, além da data da prenotação, número da prenotação, data do registro, número do registro, nome do apresentante e do número total de páginas do documento registrado, constará obrigatoriamente a seguinte declaração: "Certifico que o registro exclusivamente para fins de conservação, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento original, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros". (...)

9.5. O registro exclusivamente para fins de mera conservação deverá ser feito em livro específico (Lei nº 6.015/1973, art. 134), com lançamento do ato em índice também específico, em que constarão apenas a data e número do registro, os dados de identificação do apresentante e, caso indicados, o título ou a descrição resumida do documento ou do conjunto de documentos.

9.6. Não poderão ser registrados exclusivamente para fins de conservação, contratos em plena vigência e documentos legalmente sujeitos a registros que exijam publicidade (Lei nº 6.015/1973, art. 127, I a VI, e parágrafo único, e art. 129), salvo mediante requerimento expresso contendo a declaração de ciência do apresentante quanto ao fato de que o registro não gerará publicidade nem eficácia perante terceiros".

A propósito:

"REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS – ATAS DE

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO – NATUREZA JURÍDICA DE LOTEAMENTO – IRRELEVÂNCIA – VIÁVEL O REGISTRO PARA FINS DE MERA CONSERVAÇÃO, NA FORMA DO ART. 127, VII, DA LRP, HAJA VISTA NÃO SER APTO A CAUSAR CONFUSÃO A INTERESSADOS – IRRESIGNAÇÃO PARCIAL – DÚVIDA PREJUDICADA – RECURSO NÃO CONHECIDO" (CSM, Apelação n. 1003583-14.2016.8.26.0099, Relator Des. Pereira Calças, j. 29 de setembro de 2017).

No voto em questão, deixou-se claro que o registro da ata de assembleia, que é mero ajuste de vontades, não terá força para *"convalidar, chancelar ou referendar qualquer defeito jurídico eventualmente existente"*, notadamente porque evidente que o intuito do registro no caso era apenas aquele previsto no artigo 127, inciso VII, da Lei de Registros Públicos. Ou seja, não haveria intenção de induzir terceiros a erro.

Esta conclusão foi reforçada pelo fato de que, *"quando o oficial realiza o registro facultativo, deve fazer a seguinte declaração: "registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros" (item 3, do Cap. XIX, das NSCGJ)"*.

Em suma, como ausente qualquer risco à veracidade dos registros públicos, o ingresso foi admitido.

No caso concreto, porém, o requerimento foi pelo registro da ata de assembleia também para fins de publicidade (fl. 100), o que se confirma pelo conteúdo da manifestação de fls. 127/138, no sentido que o condomínio está impossibilitado de funcionar em nome próprio (*"o Condomínio está sem representação na Receita Federal, o que gera prejuízo nas documentações, bem como impossibilidade de emissão de Certificado Digital para cumprimento das*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

obrigações acessórias do Condomínio"), pelo que tem se valido de conta bancária de terceiro, a de sua administradora FESAN (fl. 129).

No mesmo sentido, as razões recursais: *"está claro que o Requerente pretende aqui o registro, para fins de publicidade e conservação, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de condomínio..."* (fls. 166/172, especificamente fl. 167, item 5).

Em outros termos, o registro da ata visa dar publicidade ao seu conteúdo para que o ente despersonalizado possa atuar por meio da síndica indicada no documento questão.

Em consequência, não há dúvida de que as exigências formuladas pelo Oficial com relação à representação da entidade e ao princípio da continuidade são pertinentes.

Ora, elas dizem respeito à legitimidade para o requerimento do registro e ao atendimento dos requisitos da lei civil para eleição dos representantes do condomínio.

Conforme dispõe o artigo 25 da convenção do condomínio, incumbe ao síndico a convocação da assembleia geral, que será presidida por ele ou por seu substituto no caso de ausência ou impedimento (fl.31).

No caso concreto, o edital copiado à fl.101 indica que a AGE foi convocada pela administradora do condomínio, atendendo à solicitação da subsíndica, senhora Scarlet, que teria sido eleita na AGE realizada em 21/12/2022 *"para um mandato de 02 (dois) anos, ou seja, de 01/01/2023 à 31/12/2025"* (fl.66). Observe-se que existe um erro no período informado, que totaliza 03 anos, o que viola o prazo de mandato fixado no artigo 32 da convenção do condomínio (fl.32).

Ocorre que, sem o registro da AGE de 21/12/2022, não é possível confirmar a regularidade da eleição da senhora Scarlet para o cargo que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

permitiria a ela convocar a AGE realizada em 23/03/2023.

Neste ponto, ainda que a própria assembleia tenha deliberado e aprovado a desnecessidade dos registros das atas das AGEs realizadas em 21/12/2022 e 10/02/2023 (item 5 da pauta, fl.116), havendo interesse no registro da ata da última AGE para fins de publicidade e eficácia, torna-se fundamental o registro das atas anteriores para verificação do atendimento dos requisitos legais e convencionais.

Como já esclarecido, apenas o registro facultativo para mera conservação, nos termos do artigo 127-A da LRP, pode ser admitido sem a verificação do encadeamento lógico dos atos relativos ao ente despersonalizado.

O princípio da continuidade referido nas exigências ora impugnadas exige que os atos registrais subsequentes estejam logicamente vinculados aos anteriores, sendo também aplicável, ainda que de forma amenizada (compatibilidade), ao Registro de Títulos e Documentos, como bem esclarece a doutrina especializada:

> *"Conceitua-se princípio da continuidade, ou do trato sucessivo, o lançamento de atos registrais seguindo a anterioridade lógica ou sucessiva das questões relativas aos títulos registrados. Logo, os registros e averbações do RTD são efetivados sem interrupção, na sequência de alterações dos títulos, de modo a estarem perfeitamente encadeados. Envolve o concatenamento lógico-cronológico, ou seja, no sentido de que todas as alterações relativas aos contratos registrados devem ser cronologicamente lançadas nos assentos, sem interrupções, a fim de constituir uma sequência lógico-registral. A continuidade registral, ao exigir que toda alteração do título, documento ou papel ingresse na cadeia registral seguindo a cronologia dos fatos, acaba por obstar qualquer possibilidade de manipulação na concatenação lógica dos fatos, gerando presunção de lisura*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

*e implicando plena eficácia dos títulos e documentos registrados ou averbados. Daí afirmar que o lançamento de todas as modificações dos títulos (prorrogação de prazo, substituição de garantia, retificação de conteúdo, dentre outras) devem ser averbadas e constituem necessidade indeclinável para a validade de todas as mutações jurídicas em relação a terceiros. A continuidade registral obsta o registro de um aditivo contratual sem que o contrato primitivo e seus aditivos anteriores sejam previamente registrados, permitindo, por consequência, garantir a segurança dos registros públicos e influir no controle qualificador da legalidade dos títulos futuros" (*KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina; VIANA, Giselle de Menezes, Direito Notarial e Registral em síntese, 1ª edição, São Paulo: YK Editora, 2023, p. 921/922).

Trata-se, de fato, de princípio primordial dos registros imobiliários, na forma dos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos:

"Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. (...)

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro".

A seu respeito, ensina Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subseqüente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público" (Registro de Imóveis, 4ª edição, Rio de Janeiro: editora Forense, 1998, p. 253).

Esta lógica também deve ser observada no que diz respeito à existência das pessoas naturais e jurídicas e ao ingresso de atos e negócios jurídicos perante o Registro de Títulos e Documentos, na medida do possível, já que essencial à segurança que se espera dos registros públicos.

Assim, nenhum registro poderá ser feito sem que se observe a continuidade dos atos anteriores. Por este motivo, incumbe ao Oficial verificar o cumprimento dos requisitos legais antes de autorizar ingresso.

No âmbito do Registro de Títulos e Documentos, como consignado, a continuidade diz respeito muito mais à compatibilidade entre os atos que já ingressaram e aqueles apresentados para novo ingresso.

Em outros termos, não pode o Oficial dispensar correlação entre o ato registral antecedente e o precedente.

Na hipótese em exame, não há compatibilidade entre a diretoria eleita na assembleia de instalação realizada em 23/12/2021, que foi registrada, e as pessoas apontadas como atuais ocupantes dos cargos de direção, o que prejudica a convalidação pelo Registrador e a atribuição de fé pública ao ato.

O requerimento formulado na hipótese *sub judice* implica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

desrespeito a tal princípio fundamental justamente porque a notícia de renúncia dos administradores eleitos em 2021, e cujos mandatos vigeriam até dezembro de 2023, não foi devidamente formalizada, o que impossibilita o ingresso de ato posterior, realizado em março de 2023, que retrata nova eleição.

O Oficial, por sinal, teve conhecimento das assembleias realizadas anteriormente porque elas também foram apresentadas a registro, mas sem sucesso (fls. 01/07 e 10/120).

A ausência de registro das atas anteriores também prejudica a verificação da veracidade de fatos que teriam surtido efeito desde o último registro, como a renúncia do síndico profissional eleito na AGE de 21/12/2022 e a apuração da vigência do mandato do síndico eleito, que deve ser de dois anos conforme previsto no artigo 32 da convenção do condomínio (fl.32).

Note-se que, para se estender até 31/12/2025, o mandato deveria se iniciar em 01/01/2024, ao passo que, na ata da AGE de 23/03/2023, consta que o síndico e subsíndico seriam eleitos *"para assumir o mandato vigente até 31/12/2025"* (fl.114).

Verifica-se, portanto, que os óbices subsistem, notadamente para se evitar aparência de regularidade formal a entidade condominial que não se traduz nos documentos por ela apresentados.

Em caso semelhante, alcançou-se a mesma solução:

"REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - DÚVIDA INVERSA JULGADA PROCEDENTE - NEGATIVA DE ACESSO AO REGISTRO DE REGULAMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - RECUSA VÁLIDA, DIANTE DA AUSÊNCIA DE INSTITUIÇÃO LEGAL DO CONDOMÍNIO - REGISTRO, ADEMAIS, QUE, SE ADMITIDO, DARIA APARÊNCIA DE REGULARIDADE FORMAL A ENTIDADE CONDOMINIAL QUE INEXISTE JURIDICAMENTE -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

RECURSO NÃO PROVIDO" (CSMSP - Apelação Cível: 506-6/1, Localidade: Franca, Data de Julgamento: 06/07/2006, Relator: Des. Gilberto Passos de Freitas).

No julgado em questão, deixou-se claro que o registro era inviável justamente porque os requisitos registrários também são aplicáveis no sistema do Registro de Títulos e Documentos:

> *"(...) À evidência, à falta de existência legal do condomínio, não há como pretender o registro de ato que lhe diga respeito. Por outro lado, admitir a possibilidade de registro do ato em questão, tal como pretendido pelo Apelante, levaria a conferir, pela autenticidade atribuída ao documento com o registro e pela publicidade e eficácia erga omnes deste decorrentes, aparência de regularidade formal e de legalidade a condomínio especial que, como visto, inexiste juridicamente, burlando, no final das contas, a legislação vigente que rege a matéria, o que se não pode admitir. Dessa forma, correta a recusa do oficial registrador em proceder ao registro do regulamento de condomínio em discussão, como decidido pela respeitável sentença recorrida"*.

Em suma, não há como acolher o pedido de registro da ata, que também foi formulado para fins de publicidade, sem comprovação da regularidade da eleição dos novos representantes do condomínio.

Por outro lado, a ausência de convocação para deliberação acerca da remuneração da síndica profissional e da isenção da taxa condominial à substituta eleita não é fator impeditivo ao registro (item 5, "c", da nota de devolução, fl.99). Trata-se, conforme previsto pelo artigo 23, I, da convenção do condomínio, de elementos intrínsecos aos cargos para os quais a eleição foi convocada (fl.30).

Da mesma forma, não se identifica irregularidade na ausência

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.

de assinatura de Scarlet na lista de presença (item 4 da nota de devolução, fl.98). Como justificado, foi anotada na lista a presença de outro coproprietário e somente é permitido o registro de um representante para cada unidade condominial.

Ademais, a assinatura de Scarlet constou ao final da ata, na condição de presidente da mesa condutora dos trabalhos (fls.117/120).

Também não há necessidade de colher assinaturas físicas em substituição da assinatura digital aposta em data diversa da data de realização da assembleia (item 5, "d", da nota de devolução, fl.99). Para o registro, basta que a assinatura digital atenda aos requisitos técnicos prescritos em lei, sendo irrelevante o fato de o documento ter sido assinado no dia 11 de abril de 2023 (fl.119).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, o qual, por estar prejudicado o pedido de providências (ausência de impugnação a todas as exigências), não deve ser conhecido.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 1154FAA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de outubro 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, subscrevi.

Proc. nº 0001906-13.2023.8.26.0198

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e não o conheço.

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 0001906-13.2023.8.26.0198 e o código 115A83D.