PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011009-96.2024.8.26.0099

(368/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO NÃO INSTITUÍDO PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS. PRETENSÃO DE REGISTRO PERANTE O LIVRO B DO RTD (PUBLICIDADE E EFEITOS PERANTE TERCEIROS). EXIGÊNCIAS RELATIVAS À REGULARIZAÇÃO PRÉVIA DO CONDOMÍNIO, COM REGISTRO DA INSTITUIÇÃO APÓS AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO NO LIVRO 2 E REGISTRO DA CONVENÇÃO NO LIVRO 3 (REGISTRO AUXILIAR) DO REGISTRO DE IMÓVEIS E À REGULARIZAÇÃO DO REQUERIMENTO, INCLUSIVE NO QUE DIZ RESPEITO À ASSINATURA DIGITAL, QUE DEVE SEGUIR O PADRÃO ICP-BRASIL, QUE NÃO SUBSISTEM. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO EM VIRTUDE DE ÓBICE OUTRO (PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE), COM DETERMINAÇÃO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente dúvida para manter as exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos para ingresso de ata de assembleia geral no Livro B: regularização prévia do condomínio perante a serventia imobiliária e regularização do requerimento (assinatura). A parte

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

sustenta que possível o ato, notadamente em virtude de registros anteriores.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se as exigências formuladas pelo Oficial subsistem: (i) regularização prévia do condomínio perante o Registro de Imóveis; (ii) validade da assinatura digital da síndica no requerimento de registro.

III. **Razões de decidir**

3. O Registro de Títulos e Documentos se destina a dar publicidade a atos e negócios jurídicos, garantindo sua eficácia perante terceiros, como também possibilita registro facultativo, em relação a qualquer documento, para sua conservação. Função residual, que autoriza a realização de atos que não sejam da competência de outro ofício, sem tornar 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. 4. O condomínio, para ser instituído, deve ser registrado perante o Registro de Imóveis conforme artigos 1.332 do Código Civil e 7º da Lei 4.591/64. No mesmo sentido o parágrafo único do artigo 1.333 do Código Civil, o qual prevê o registro da convenção do condomínio perante o serviço imobiliário

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

para oponibilidade face a terceiros. Registro da instituição e da convenção do condomínio, portanto, são atos privativos do Registro de Imóveis, o que não afasta o registro de atas de assembleia perante o RTD (função residual) e isto independentemente da regularização do condomínio perante o serviço imobiliário diante do reconhecimento jurisprudencial do condomínio edilício de fato. Requisitos próprios a serem observados para autorização do ingresso, notadamente o princípio da continuidade. 5. O título e seus documentos devem conter assinatura digital qualificada, no padrão ICP-Brasil, como exigido pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Requerimento que não se submete a qualificação efetiva já que mero veículo da vontade do apresentante.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Parecer pelo não provimento do recurso, ainda que com afastamento das exigências formuladas pelo Oficial, ao lado de determinação.

Tese de julgamento: "1. A prévia regularização do condomínio não é necessária para registro de ata de assembleia relacionada a ele no Livro B do Registro de Títulos e Documentos, o qual confere publicidade para efeitos perante terceiros. 2. A instituição de condomínio é ato da competência do Registro de Imóveis, a qual se dá após averbação das construções. Registro da convenção de condomínio que também é ato 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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

competência da serventia imobiliária. 3. Os documentos apresentados a registro devem seguir os padrões técnicos ditados pela lei, inclusive no que se refere à assinatura digital. Requerimento que, por sua vez, não se submete a qualificação efetiva enquanto mero veículo da vontade do apresentante".

Legislação e jurisprudência relevantes:

- Código Civil, art. 1.332 e 1.333; Lei n. 14.063/20, art. 4º; Lei n. 4.591/64, art. 7º; Decreto-Lei Complementar n. 3/1969, art. 246; Lei n. 6.015/73, art. 1º, 127, 127-A, 167, 169, 176, 178; Lei n. 8.935/1994, art. 28; NSCGJSP, Cap. XIII, itens 25 e 25.1, Cap. XVIII, itens 16, 16.3.2, 29, 29.1, 34, 34.2, Cap. XIX, itens 1, 3 a 7, 8 a 13, Cap. XX, itens 39.7, 117, 221, 222, 222.1, 222.3, 223.

- CGJ, Processo n. 2020/00118967; Recurso Administrativo n. 0001906-13.2023.8.26.0198; Recurso Administrativo n. 1003957-08.2024.26.0533; CSM, Apelação nº 20.603-0/9; Apelação nº 024.606-0/1; Apelação nº 0009405-61.2012.8.26.0189; Apelação nº 1013920-46.2018.8.26.0114; Apelação nº 1006203-25.2018.8.26.0100; Apelação nº 1080860-93.2022.8.26.0100; Apelação n. 1003583-14.2016.8.26.0099.

- STJ, súmula n. 260; TJSP; Apelação Cível 1013268-77.2024.8.26.0224; TJSP; Apelação Cível 1001216-66.2024.8.26.0477; TJSP; Apelação Cível 1008260-21.2022.8.26.0344.

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Nadir da Silva Ramos** contra r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bragança Paulista, que julgou parcialmente procedente dúvida suscitada para manter as exigências formuladas para ingresso de título perante o Registro de Títulos e Documentos (ata de assembleia geral ordinária): registro prévio do condomínio perante o Registro de Imóveis e regularização da assinatura da síndica eleita no requerimento (prenotação n.45.768 - fl. 18).

O título documenta assembleia geral ordinária realizada pelos condôminos do Condomínio Village Santa Helena, em que foram deliberados os seguintes assuntos: a) eleição de síndico, subsíndico e Conselho Fiscal para o mandato de 14/09/2023 a 13/09/2025; b) deliberação para utilização do fundo de reserva para rescisão contratual dos funcionários; c) deliberação sobre aquisição de triturador de folhagens e aprovação de comissão para o meio ambiente (fls.22/26).

Em nota devolutiva (fls.11/13), o Oficial expôs que o Condomínio Village Santa Helena não está devidamente regularizado perante o Registro de Imóveis; que tampouco há registro da convenção de condomínio no Livro 3 – Registro Auxiliar; que a regularização do condomínio perante a serventia imobiliária é condição para que a documentação apresentada tenha ingresso perante o Registro de Títulos e Documentos (segurança jurídica); que há necessidade, ainda, de regularização da representação do condomínio por Nadir da Silva Ramos, que se identificou como síndica; que o pedido de registro do título foi assinado digitalmente, mas sem dados suficientes para conferência 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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

validade da assinatura na forma determinada pelas NSCGJSP.

Impugnação foi oposta às fls. 99/104, com questionamento das exigências e informação de que Nadir já havia sido nomeada administradora provisória em ação judicial (autos n.1003725-37.2024.8.26.0099, fls.107/108 e 129/131).

O Juízo Corregedor Permanente entendeu que, em razão da nomeação como administradora provisória, Nadir é legítima interessada; que sua assinatura não segue o padrão ICP-Brasil; que o óbice referente à prévia regularização do condomínio deve ser mantido, já que sua instituição depende de inscrição perante o Registro de Imóveis (artigos 1.332 do Código Civil e 7º da Lei n. 4.591/64).

Inconformada, a parte recorrente alega que não há fato impeditivo para registro da ata no Livro B, notadamente em razão da regularidade dos atos praticados durante a assembleia condominial; que a recusa sem justificativa plausível de prejuízo ou ilegalidade contraria os princípios da segurança jurídica e da boa-fé; que, desde 1988, a convenção condominial está registrada no livro B (Registro de Títulos e Documentos, n.6.662), não havendo razão para que o condomínio seja registrado no Livro 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis (as atas vinham sendo registradas, portanto, perante o Registro de Títulos e Documentos); que o condomínio está devidamente regularizado, com inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica; que a mera irregularidade não torna ato inválido (*pas de nullité sans grief*); que a assinatura da síndica segue todos os padrões exigidos em lei, com utilização de sistema credenciado pelo ICP-Brasil, o que permite conferência de sua autenticidade (fls.146/155).

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls.182/183).

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 190).

Por força da decisão de fls. 191/192, o feito foi redistribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Inicialmente é importante reiterar que, como o inconformismo da parte se volta contra decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Bragança Paulista no bojo de pedido de providências instaurado pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos no exercício da atribuição de registro de títulos e documentos, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, cujo julgamento incumbe a esta Corregedoria Geral da Justiça (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e subitem 39.7, Cap. XX, NSCGJ).

Vale ressaltar, ainda, que o Registrador, titular ou substituto, dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994 e item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço), o que não se traduz como falha funcional.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais.

No mérito, o recurso não comporta provimento, ainda que as exigências formuladas não subsistam.

Vejamos os motivos.

Após a apresentação do título, ata de assembleia geral ordinária de condomínio, para ingresso perante o Registro de Títulos e

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

Documentos, o Oficial, por meio de nota devolutiva (fls.11/13), formulou as seguintes exigências:

> *"(...)*
>
> *1. Visando maior segurança e eficácia ao ato a ser praticado, vimos solicitar ao apresentante para observar com a devida cautela ao que está sendo requerido a esta Serventia, que, salvo melhor juízo, a análise está prejudicada, pois a pessoa jurídica denominada "Condomínio Village Santa Helena", não está devidamente regularizada na área registral da serventia de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, visto a mesma não possui registro de sua convenção de condomínio, bem como o registro no livro de nº 3, não tendo este Oficial a segurança para praticar tal ato, como está a dispor o artigo 1º da Lei 6.015/73, abaixo descrito. (...)*
>
> *2. Dentre a documentação apresentada, vê-se que o requerimento, está assinado pela sra. Nadir da Silva Ramos, a qual se identifica como síndica da pessoa jurídica. Em virtude da falta de correspondência quanto a representação legal da associação, justificamos o aqui apontado, necessitando-se, desta forma, de sua regularização, para o suporte à devida segurança jurídica a prática do ato que se requer, com assento no disposto pelo artigo 1º., da Lei federal 6.015/73. (...)*
>
> *3. Necessário se faz que a documentação apresentada contenha dados suficientes que tornem possível a consulta para identificação das assinaturas e certificados das partes quando se tratar de assinaturas e documentos digitalizados.*

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

> *Notamos falta de elementos para que a assinatura digital no requerimento da sra. Nadir da Silva Ramos, venha a ser vista como devidamente válida, como disposto no item 25.1 do Cap. XIII das Normas de Serviço da egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo, c.c em trato nos itens 16.3.2, 29.1 e 34.2 do Cap. XVIII das mesmas Normas de Serviço, e também do item 13, do Cap. XIII, das Normas de Serviço, as quais, que ainda não se encontram atendidas na documentação aqui em estudos (...)".*

Vê-se, assim, que foram três as exigências feitas: a regularização do condomínio edilício perante a serventia imobiliária; a regularização da representação legal do condomínio (síndica: Nadir da Silva Ramos) e a regularização da assinatura digital no requerimento para que esteja em conformidade com as disposições das NSCGJ.

A matrícula n.34.449, acostada às fls.58/91, indica que a proprietária tabular original, Village Santa Helena Empreendimentos Imobiliários e Participações S/C Ltda, alienou, ao longo dos anos, parte ideal equivalente a 1/63 da área do imóvel a diferentes pessoas.

Apesar das alienações terem sido registradas na matrícula n.34.449 a partir do ano de 1989, até o presente momento, não houve averbação de construção predial, tampouco instituição e registro do condomínio edilício "Condomínio Village Santa Helena" junto ao serviço imobiliário, o que o torna irregular perante o ordenamento jurídico.

Em outras palavras, o condomínio existente perante o registro imobiliário é o comum dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Cada um dos condôminos é titular de uma fração ideal sobre o todo. Não há condomínio edilício, que pressupõe averbação da construção, registro da instituição e 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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

criação de unidades autônomas, além do registro da respectiva convenção, tudo nos moldes do exigido pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil.

O registro imobiliário é constitutivo do condomínio edilício porque não se admite que a modalidade especial de propriedade, direito real que é, nasça por mero consenso. Antes do registro, o negócio da instituição gera apenas efeitos inter partes, em especial a localização da posse sobre áreas certas da construção e a obrigação de contribuir para o custeio das partes de uso comum, a que doutrina e jurisprudência denominam condomínio de fato.

Como visto, o condomínio é instituído a partir de seu registro perante o Registro de Imóveis conforme a regra dos artigos 1.332 do Código Civil e 7º da Lei n. 4.591/64, respectivamente:

> "*Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:*
>
> *I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;*
>
> *II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;*
>
> *III - o fim a que as unidades se destinam".*
>
> *"Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade*".

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

No mesmo sentido, a Lei n.6.015/73:

"*Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.*

I - o registro: (...)

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte: (...)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar: (...)

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade".

O registro, portanto, é constitutivo para a instituição do

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

condomínio edilício[1].

A serventia extrajudicial registrará sua instituição no Livro n. 2 – Registro Geral e a convenção condominial no Livro 3 – Registro Auxiliar.

Acerca da convenção de condomínio, o art. 1.333 do Código Civil dispõe:

> *"A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.*

[1] Note-se que, quando da regularização do condomínio perante a serventia imobiliária, previamente ao registro de sua instituição, as construções prediais deverão ser averbadas na forma prevista pelas Normas de Serviço da CGJSP (Cap. XX, Subseção III): "*221. A averbação de construção de edifício só poderá ser feita mediante documento hábil ("habite-se" ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Do "habite-se" constará a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada; quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça a situação. 222. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes. 222.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos. 222.2. Quando do registro da instituição, também será exigida a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3. 222.3. Para a instituição e especificação de condomínio de lotes, será observado, se for o caso, o disposto no item 216, I e II. 223. As matrículas para as futuras unidades autônomas poderão ser abertas depois do registro da incorporação imobiliária, ou apenas depois da averbação da construção e do registro da instituição e especificação de condomínio*".

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis".

A convenção, no dizer de Caio Mário da Silva Pereira, é o estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, que atende a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos (Condomínio e incorporações, 10. ed., Rio de Janeiro: ed. Forense, 2002, p. 123). Deve ter a forma escrita, mas não se exige a escritura pública.

Ainda, e como sinalizado por Vossa Excelência (Código Civil Comentado, Doutrina e Jurisprudência, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Barueri – SP: ed. Manole, 19ª edição, 2025, p. 1.241 e seguintes), a súmula n. 260 do STJ atribui efeitos jurídicos inter partes à convenção não levada ao registro imobiliário, com eficácia para regular as relações entre condôminos. O CC/2002 consolida e amplia o entendimento pretoriano, conferindo eficácia à convenção em duas etapas e graus distintos.

Num primeiro momento, subscrita pelos titulares de no mínimo dois terços das frações ideais, produz efeitos para todos os titulares de direitos sobre as unidades, abrangendo possuidores e detentores. Note-se que a lei, em caráter exceptivo, admite que os efeitos da convenção não levada ao registro imobiliário atinjam não somente seus subscritores, como também aqueles que venham a ter direito real ou posse ou, ainda, detenção sobre a coisa comum.

Num segundo momento, levada ao registro imobiliário, estende seus efeitos *erga omnes* a todos aqueles que interagem com o condomínio, ainda que não sejam titulares de direitos reais sobre unidades autônomas nem possuidores ou detentores.

No dizer de Luiz Edson Fachin, "*o registro da convenção*

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

condominial é pressuposto de regularidade, não o é quanto à existência, ademais, quando menos na ausência do ato registral, há situação de fato, digna de tutela jurídica" (Comentários ao Código Civil, São Paulo: ed. Saraiva, 2003, v. XV, p. 236).

O art. 1.333 do Código Civil gera alguma perplexidade, porque uma leitura ligeira parece admitir a instituição de condomínio edilício sem o registro da convenção. Não é bem assim. A convenção deve acompanhar o pedido de registro da instituição do condomínio edilício, porque não se admite o regime especial sem regras internas disciplinando as relações entre condôminos. A convenção é registrada no Livro 03 do Registro Imobiliário, o que confere a ela publicidade plena perante terceiros.

O alcance da regra é limitado à eficácia parcial do condomínio edilício de fato, antes de sua instituição, valendo entre titulares de direitos sobre partes da edificação, o que por eles foi convencionado por maioria qualificada, assim como frente a adquirentes, possuidores e detentores.

Em resumo, a eficácia plena da convenção condominial pressupõe o registro perante o Registro de Imóveis (artigo 1.333, parágrafo único, do Código Civil[2]), não bastando seu registro no Livro B do Registro de Títulos e Documentos.

O que se discute é se o condomínio edilício de fato, previsto no art. 1.333 do Código Civil, que precede a instituição de condomínio e já gera efeitos entre os condôminos e alguns terceiros, já comporta registro publicitário – e não constitutivo – perante o Registro de Títulos e Documentos.

Vejamos, para tanto, as funções do Registro de Títulos e

[2] "Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de 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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

Documentos em nosso sistema jurídico.

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 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;*

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

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, 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

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

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.

§ 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 sentido, Recurso Administrativo n. 0001906-13.2023.8.26.0198, aprovado por Vossa Excelência em 11 de outubro de 2024).

Vale, aqui, 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

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

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 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*

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

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 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.

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

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 ordinária também para fins de publicidade (fls. 146/155).

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.

Interpretando-se sistematicamente todo o sistema de normas aplicáveis à hipótese ao lado do reconhecimento jurisprudencial sobre a existência do condomínio edilício de fato, ainda que não registrado perante a serventia imobiliária, podemos concluir o seguinte:

a) O registro da instituição do condomínio e de sua convenção são atos da competência do Registro de Imóveis por força de expressa determinação legal;

b) Por consequência, ao Registro de Títulos e Documentos compete apenas o registro dos demais atos pertinentes ao condomínio, como as atas de assembleia e isto inclusive para fins de publicidade e efeitos perante terceiros (Livro B).

O registro da convenção de condomínio não é, assim, possível perante o Registro de Títulos e Documentos, notadamente à vista de sua função

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

residual.

Por outro lado, merece revisão o entendimento de que correta a exigência de regularização prévia do condomínio perante o Registro de Imóveis para ingresso de ata de assembleia perante o Livro B do RTD (Neste sentido: Recurso Administrativo n. 1003957-08.2024.26.0533, j. por Vossa Excelência em 27 de maio de 2025).

O registro dos atos constitutivos regulariza a situação do condomínio para fins imobiliários. Nada mais.

De fato, o condomínio é ente despersonalizado, sem personalidade jurídica por força de ausência de previsão legal.

Justamente por isso que a jurisprudência admite sua existência ainda que não regularizado perante o Registro de Imóveis (destaques nossos):

> *"Apelação – Ação de cobrança de taxas condominiais- Determinação de emenda da inicial – Não atendimento na forma esperada – Sentença de extinção – Inconformismo do autor –* ***Condomínio de fato – Ausência de registro de convenção de condomínio, de desmembramento e individualização das matrículas*** *e IPTUs – Indícios de posse do imóvel pela ré, com planilha de cobrança de débitos pela administradora do condomínio – Responsabilidade pelo pagamento de taxas que recai sobre aquele que mantém relação material com o bem, a teor do Tema 886 do S. STJ, informação conhecida pelo condomínio – Interpretação dos pedidos iniciais in status assertionis – Precedentes do E. STJ e desta Corte - Anulação da r. sentença para determinar o regular processamento do feito – Recurso provido*" (TJSP; Apelação Cível 1013268-77.2024.8.26.0224; Relator (a): Michel Chakur

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.



Farah; 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/02/2025).

"*Execução por despesas condominiais. Extinção do processo pelo indeferimento da petição inicial ante o fato de não ter o exequente juntado documento que se reputou essencial. Descabimento.* ***Falta de registro da convenção ou da especificação condominial*** *que não impede sejam exigidas as despesas cujo rateio fora aprovado por assembleia.* ***Possibilidade que se assegura mesmo ao condomínio de fato.*** *Autor que apresentou a convenção, embora não registrada, assim como ata da assembleia na qual fora aprovada a previsão orçamentária. Decreto extintivo cassado. Recurso provido*" (TJSP; Apelação Cível 1001216-66.2024.8.26.0477; Relator (a): Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/05/2024).

"Apelação. Ação de execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Sentença de extinção. Alegação de que não houve o registro do Ato Constitutivo do Condomínio no Registro de Imóveis conforme exigido pelos arts. 1.332 do Código Civil e art. 7º da Lei nº 4.591/64. Apelação do autor. Falência da construtora após o término do empreendimento. Impossibilidade de registro e da regularização das matrículas das unidades autônomas que dependem do desfecho do processo falimentar. Convenção condominial aprovada pelo quórum legal de condôminos. Acolhimento. ***Condomínio de fato que tem legitimidade para cobrar em Juízo os condôminos. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os***

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

condôminos, vinculando-os. *Inteligência da Súmula nº 260 e precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Despesas geradas pelos serviços indivisíveis que beneficiam todos os proprietários condôminos de unidades autônomas. Relação de comunhão de fato que constitui fonte geradora de obrigações com fundamento na teoria do enriquecimento sem causa. Inteligência do art. 884 do Código Civil. Responsabilidade dos condôminos no rateio das despesas comuns. Inteligência dos arts. 1.315 e 1.316 do Código Civil. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO*" (TJSP; Apelação Cível 1008260-21.2022.8.26.0344; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/11/2023).

No mesmo sentido, a doutrina que trata do Registro de Títulos e Documentos:

"O Registro Civil de Pessoas Jurídicas não tem atribuição legal para registrar ato constitutivo de um condomínio. Não obstante opiniões doutrinárias favoráveis ao reconhecimento de personalidade jurídica ao condomínio, a legislação, em especial o Código Civil de 2002, não outorga à espécie autorização legal para a prática de atos.

Assim, continua o condomínio a ser classificado como ente despersonificado ou, como preferem alguns, como quase pessoa, posto que a ele se reconhece a capacidade para a prática de alguns atos. (...)

Ainda que o instrumento de convenção condominial e a instituição de condomínio se encontrem devidamente inscritos no Registro de Imóveis, o condomínio não recebe

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

personalidade jurídica para os efeitos do Código Civil e do artigo 114 da Lei 6.015/73.

Em síntese bastante apertada, afirma-se que a outorga de personalidade jurídica confere, aos entes com ela contemplados, autorização para a prática de todo e qualquer ato da vida civil, enquanto o condomínio, ente despersonificado que é, condição decorrente da propriedade compartilhada, só poderá praticar os atos próprios da sua existência.

As atas originárias dos condomínios poderão ser inscritas em Registro de Títulos e Documentos para os fins do parágrafo único do artigo 127 da Lei 6.015/73.

O registro das atas de condomínio no Registro de Títulos e Documentos tem a clara finalidade de obter o efeito que emana do já comentado artigo 221 do Código Civil.

Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

Assim, enquanto não registrada em Registro de Títulos e Documentos, a ata de condomínio não produz efeitos em relação a terceiros, especialmente os condôminos ausentes. Ficam ressalvados os já comentados casos de instituição do condomínio, aprovação e modificação de convenção, que devem ser levados ao Registro de Imóveis" (Silva, Fernando Candido da, Registro de títulos e documentos e registro civil 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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

pessoas jurídicas, Curitiba: editora Appris, 2019, 2ª edição, p. 89/90).

No caso em análise, a conclusão é ainda mais evidente tendo em vista que outros atos pertinentes ao condomínio tiveram ingresso anteriormente perante o Registro de Títulos e Documentos, a evidenciar que se trata de condomínio edilício de fato, cuja existência, como já ressaltado é reconhecida pela jurisprudência.

Assim, havendo interesse no registro de atos pertinentes ao condomínio, desde que não sejam expressamente atribuídos a outro ofício, poderão ser realizados perante o Registro de Títulos e Documentos como autoriza o parágrafo único do artigo 127 da LRP, independentemente da regularidade formal perante o Registro de Imóveis, que não é pressuposto de existência do ente coletivo. Fica, portanto, afastada a primeira exigência oposta pelo Registrador.

Há que se notar, porém, que, no caso concreto, o requerimento foi pelo registro da ata de assembleia no Livro B (fl.19), ou seja, também para fins de publicidade, de modo que a segurança do sistema depende da análise de questões relacionadas com a representação da entidade (convocação para assembleias, eleição de representantes etc.), cujo controle é importante e deve ser realizado pelo Oficial com base na legislação civil e na compatibilidade com os atos que ingressaram anteriormente no seu acervo.

Tendo em vista a notícia de que já há registro do condomínio em questão sob número 6.662, no Livro B, ao lado de outros 124 atos (item b, fls.06/07), imprescindível a verificação do encadeamento lógico dos atos relativos ao ente despersonalizado, o que não foi verificado pelo Oficial sob o argumento de que a ausência de regularidade perante o Registro de Imóveis impedia o ingresso.

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

O princípio da continuidade exige que os atos registrais subsequentes estejam logicamente vinculados aos anteriores, sendo também aplicável, ainda que de forma amenizada, ao Registro de Títulos e Documentos, como 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 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"*

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

(KÜMPEL, Vítor Frederico; FERRARI, Carla Modina; VIANA, Giselle de Menezes, Direito Notarial e Registral em síntese, 1ª edição, São Paulo: YK Editora, 2023, p.921/922).

Nenhum registro, portanto, poderá ser feito sem que se observe a continuidade dos atos anteriores, incumbindo ao Oficial verificar a regularidade do título apresentado em consonância com as atas anteriormente registradas e com a convenção arquivada (fls.52/57), que é de observância obrigatória entre os condôminos, ainda que pendente o registro no Registro de Imóveis (artigo 1.333 do Código Civil).

Assim, enquanto não analisado o encadeamento lógico da ata apresentada, seu ingresso não pode ser admitido.

Nesse quadro de qualificação deficiente, embora os efeitos da prenotação original não possam persistir, cabe determinação ao Oficial para que, após o trânsito em julgado, consigne o resultado deste Pedido de Providências no protocolo e cancele a prenotação atual, como impõe o artigo 203 da LRP, mas, ao devolver os documentos para a parte, confira a ela a oportunidade de novo protocolo para análise adequada do título nos termos deste parecer, sem cobrança da nova prenotação, que deverá ser custeada por ele.

Vale observar, ainda, que o tempo decorrido desde o primeiro registro impertinente perante o RTD e a dificuldade da matéria dispensam qualquer providência relativa a falta funcional na hipótese.

O óbice referente à regularização da representação do condomínio, por sua vez, foi bem afastado pela Corregedoria Permanente.

Neste ponto, vale observar que a decisão e a sentença de nomeação de Nadir como administradora provisória foram apresentadas quando suscitado o questionamento, o que impede consideração: a requalificação do

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

título em juízo deve ser feita com base nos documentos apresentados ao Oficial.

Contudo, o próprio título confirma a legitimidade de Nadir (ata de assembleia ordinária em que eleita síndica). O pedido de providências, portanto, não está prejudicado.

Quanto à assinatura (fls.19/20), verifica-se que o Oficial identificou "*falta de elementos para que a assinatura digital no requerimento da sra. Nadir da Silva Ramos, venha a ser vista como devidamente válida".*

A matéria em debate é regida pela Lei n. 14.063/2020, que disciplina o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, classificando, em seu artigo 4º, as assinaturas eletrônicas em três categorias: simples, avançada e qualificada.

A assinatura eletrônica avançada, definida no inciso II, do artigo 4º, é aquela que *"utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica",* enquanto **a assinatura eletrônica qualificada**, definida no inciso III, do artigo 4º, da lei em questão, se restringe àquela que ***"utiliza certificado digital,*** *nos termos do §1º, do artigo 10, da MP n. 2.200-2/2001"*.

Por sua vez, as NSCGJ exigem a assinatura eletrônica qualificada dos documentos apresentados a fim de conferir maior segurança jurídica aos atos a serem praticados pelas serventias extrajudiciais:

> Capítulo XIII
>
> "*25. Os atos deverão ser escriturados e assinados com tinta preta ou azul, indelével, com expressa identificação dos subscritores, nos moldes do item 26.*
>
> *25.1. No caso de assinatura digital, observar-se-ão os*

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.



requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP".

Capítulo XVIII

"16. Para o registro da constituição de pessoa jurídica será suficiente a apresentação de uma única via original do ato constitutivo (contrato social ou estatuto), acompanhada de requerimento firmado pelo representante legal ou interessado, considerado este como toda e qualquer pessoa que, tendo direito ou legítimo interesse, possa ser afetada pela ausência do registro do ato. (...)

16.3.2. Se o ato constitutivo for apresentado em formato eletrônico, serão necessárias as assinaturas digitais de todos os sócios ou titulares do capital social, ***com certificado digital ICP-Brasil****, nos padrões exigidos em lei e atos normativos".*

"29. Se a alteração do ato constitutivo for apresentada em papel, deverá conter os reconhecimentos de firma das assinaturas do representante legal da pessoa jurídica e de todos os sócios ou titulares do capital social.

29.1. Se a alteração do ato constitutivo for apresentada em formato eletrônico, serão necessárias as assinaturas digitais do representante legal da pessoa jurídica e de todos os sócios ou titulares do capital social, ***com certificado digital ICP-Brasil*** *nos padrões exigidos em lei e atos normativos".*

"34. A averbação de atas de assembleias gerais de pessoas jurídicas depende da apresentação do edital de convocação assinado por quem o estatuto designar, da ata da assembleia

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

assinada pelo presidente da assembleia ou pelo representante legal da pessoa jurídica, da cópia da lista de presença (se houver) e de requerimento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica. (...)

34.2. Se a ata for apresentada em formato eletrônico, será necessário que a assinatura digital do representante legal da pessoa jurídica, no requerimento ou na própria ata, tenha sido feita ***com certificado digital ICP-Brasil*** *nos padrões exigidos em lei e atos normativos".*

No entanto, o requerimento que o usuário do serviço extrajudicial formula ao Registrador, em si, não é objeto de qualificação, pois serve apenas como veículo da vontade do apresentante e sua finalidade se esgota com a prática do ato ou com a devolução do título, de forma que é suficiente a certeza sobre a identificação do signatário.

Neste ponto, a interpretação das Normas de Serviço deve ser restritiva, com exigência da assinatura com certificado digital ICP-Brasil (com maior grau de segurança) apenas nos títulos submetidos à qualificação (atos constitutivos de pessoas jurídicas ou atas de assembleia quando apresentados em formato eletrônico nato-digital), sendo de desarrazoado rigor exigir o mesmo padrão na petição que apenas veicula o requerimento, que pode ser subscrita com assinatura de menor grau de segurança.

No caso em apreço, o requerimento não foi assinado com certificado digital ICP-Brasil, mas pela plataforma privada "Zapsign", com utilização de outros meios de comprovação da autoria tais como indicação de localização, telefone e *e-mail* da assinante, além da foto do seu rosto (fls.19/20), o que caracteriza a assinatura eletrônica avançada nos termos do artigo 4º, II, da Lei n.14.063/2020.

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.

Já a integridade do documento em formato eletrônico pode ser confirmada na página eletrônica da empresa certificadora mediante leitura do QRCode ou lançamento do número de identificação que constam do documento.

Em pesquisa realizada nesta data aos registros do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (https://estrutura.iti.gov.br), autarquia federal que, nos termos do artigo 13 da MP n.2.200-2/2001, é a Autoridade Certificadora Raiz da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, é possível constatar o cadastramento da ZAPSIGN Processamento de Dados como Autoridade de Registro (AR) na cadeia de certificação ICP-Brasil, bem como a tramitação do seu credenciamento como Autoridade Certificadora de 2º Nível (AC).

Portanto, ainda que o requerimento de registro não tenha sido assinado por meio de certificado digital, o documento traz elementos suficientes para verificação, com a segurança necessária, da identificação da signatária, de modo que a terceira exigência oposta pelo Oficial também pode ser afastada.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **negado provimento**, ainda que por óbice outro, com determinação para que o Oficial, após as providências determinadas no artigo 203 da LRP, ao devolver os documentos para a parte, confira a ela a oportunidade de novo protocolo para análise adequada do título, nos termos deste parecer, sem cobrança da nova prenotação, que deverá ser custeada por ele.

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 1408531.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de setembro de 2025, 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 1011009-96.2024.8.26.0099

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**, ainda que por óbice outro, com determinação para que o Oficial, após as providências determinadas no artigo 203 da LRP, ao devolver os documentos para a parte, confira a ela a oportunidade de novo protocolo para análise adequada do título, nos termos do decidido, sem cobrança da nova prenotação, que deverá ser custeada por ele.

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 1011009-96.2024.8.26.0099 e o código 14085C6.