(293/2024-E)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - Reclamação - Ata de assembleia de condomínio registrada no Livro B, para conservação e vigência em relação a terceiros - Alegação de não prevalência da ata, em relação a terceiros, em razão da ausência de previsão legal para esse registro e da omissão da assinatura da síndica do condomínio - Competência residual do Registro de Títulos e Documentos - Qualificação limitada ao exame de legalidade dos aspectos extrínsecos ao título - Litígio sobre a correspondência do conteúdo da ata ao que foi deliberado em assembleia que deverá ser dirimido em ação própria, contenciosa - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto por Gloria Jean Gonçalves contra r. decisão que determinou o arquivamento da reclamação formulada contra o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da Capital porque não ficou caracterizada infração disciplinar e porque não competia ao Oficial, para o registro, analisar a correspondência entre o que foi deliberado pelos condôminos e o conteúdo da ata da assembleia (fl. 55/60).

A recorrente alegou, em suma, que houve equívoco no registro da ata da assembleia no Livro B do Registro de Títulos e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A2EF.

Documentos que tem como efeitos a conservação e validade contra terceiros. Afirmou que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, ao prever que o Registro de Títulos e Documentos tem a finalidade de constituir ou declarar direitos e obrigações, para prova de sua existência e data, não deixou claro que se cuida de especialidade dos serviços extrajudiciais com atribuição subsidiária aos demais, destinada a promover o registro de documentos para mera conservação, hipótese em que não há presunção de veracidade do seu conteúdo. Assevera que são documentos passíveis de registro para eficácia em relação a terceiros os relacionados no art. 129 da Lei nº 6.015/1973 que, por sua vez, não contempla a ata de assembleia de condomínio. Ademais, para o registro da ata de assembleia do condomínio no Livro B, se fosse admitido, deveriam ser analisados os requisitos formais de validade, intrínsecos ao processo de registro, que, por sua vez, não estavam preenchidos porque a ata não foi assinada pela condômina que presidiu a assembleia. Requereu a reforma da r. decisão, com aplicação de pena disciplinar prevista no art. 31, incisos I, II e V, da Lei nº 8.935/1994 (fl. 68/81).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 92/95).

É o relatório.

2. A recorrente pretende a imposição de pena administrativa disciplinar ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Capital porque promoveu o registro de ata de assembleia de condomínio no Livro B, para conservação e vigência em relação a terceiros, indevidamente porque se cuida de documento somente passível de registro para conservação e porque, ademais, a ata da assembleia não foi assinada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A2EF.

pela condômina que presidiu o ato, sem que fosse verificado sobre o que a convenção do condomínio dispõe sobre a matéria.

3. Contudo, o rol dos documentos passíveis de registro para eficácia perante terceiros não é taxativo em razão da competência residual prevista no parágrafo único do art. 127 da Lei nº 6.015/1973:

> "*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.*
>
> *Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A2EF.

Conforme 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 ed., Curitiba: Appris, 2019, p. 35).

Desse modo, ao rol dos títulos passíveis de registro para vigência perante terceiros, previsto no art. 129, devem ser acrescidos os documentos a que se refere o art. 127, ambos da Lei nº 6.015/1973, que, anoto, dispõe sobre contratos com registros destinados à vigência perante terceiros (incisos I a VII) e que, em seu parágrafo único, prevê a competência residual para os demais registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

As disposições contidas em ata de assembleia de condomínio são aptas a produzir efeitos em relação aos condôminos e perante terceiros, como, *v.g.*, para comprovar a autorização para que sejam celebrados negócios jurídicos que demandem poderes especiais, em que incluída a aquisição de unidade autônoma na hipótese do art. 63 da Lei nº 4.591/1964.

Por essas razões, não há infração disciplinar decorrente do registro de ata de assembleia de condomínio no Livro B, para conservação e vigência perante terceiros.

4. Por sua vez, a ata da assembleia de condomínio foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A2EF.

instruída com a lista de presença que se encontra assinada pela recorrente e pela síndica (fl. 19).

Além disso, constam na ata as assinaturas do secretário da assembleia e de três outros condôminos (apartamentos 308, 401 e 407), com declaração de que o fizeram em razão da recusa da recorrente, que presidiu a assembleia, em assinar a ata elaborada.

E não foi demonstrado, por qualquer modo, que a convenção do condomínio, registrada no Livro 3 do Registro de Imóveis, preveja como requisito de validade que a ata da assembleia seja assinada pela pessoa que foi nomeada, pelos condôminos, para presidir a realização do ato.

E a recusa da assinatura por uma das condôminas presentes na assembleia, mesmo que a tenha presidido, não é suficiente para afastar a presunção de validade da ata que, reitero, foi assinada pelo secretário e por três condôminos que o fizeram para demonstrar o motivo da omissão, como constou ao final da ata:

> "*Segue a Ata de Assembleia Geral realizada em 30/08/2022, sem a assinatura da Presidente Sra. Glória Jean Gonçalves, a mesma se recusou a assinar o documento porque disse que o secretário foi muito 'detalhista ao redigi-lo',*
>
> *Abaixo contém as assinaturas de 03 (três) condôminos presentes na Assembleia*" (fl. 25).

Diante disso, eventual anulação da ata da assembleia, que implicará no cancelamento do seu registro, deve ser pleiteada em ação própria, contenciosa, cujo resultado prevalecerá na esfera administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A2EF.

5. Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura,

São Paulo, data registrada no sistema.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A2EF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

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

Proc. nº 0048688-81.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

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 0048688-81.2023.8.26.0100 e o código 101A830.