



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO

Extrajudicial/Ato Normativo, Projeto de Lei ou Decisão regulamentar n. 0064973-51.2025.8.24.0710

Unidade: Gabinete do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial

Assunto: Consulta sobre a técnica registral e o livro competente para o assentamento de atas de assembleia de condomínio edilício no Registro de Títulos e Documentos (RTD)

1. Trata-se de expediente recebido do Ofício de Registro Civil de Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Chapecó/SC quanto ao registro de atas de assembleia de condomínio no Registro Civil de Títulos e Documentos, conforme segue (doc. n. 9614024):

Excelentíssimos Considerando as disposições dos artigos 127, 127-A e parágrafo único da Lei nº 6.015/1973, bem como a ausência de previsão expressa no Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, vimos, respeitosamente, solicitar manifestação dessa Corregedoria-Geral quanto ao livro próprio para registro das atas de assembleia de condomínio edilício no Registro de Títulos e Documentos, especialmente aquelas que contenham deliberações relativas à eleição de síndico e inscrição ou atualização cadastral perante órgãos públicos. A dúvida prática reside na possibilidade de registro no Livro "F", com fundamento no art. 127-A (registro facultativo para fins de conservação), ou se tais documentos devem necessariamente ser lançados no Livro "B", à luz do art. 127, I e parágrafo único, como instrumentos com eficácia perante terceiros. A questão ganhou relevância diante da negativa de órgãos da Receita Federal do Brasil quanto à efetivação de inscrições ou alterações cadastrais de condomínios edilícios no CNPJ, quando a ata de assembleia se encontra registrada no Livro "F". Como exemplo concreto, citamos o Processo nº 10906.236657/2025-20, em que o indeferimento da inscrição no CNPJ se deu com os seguintes fundamentos: "O registro da ata foi feito no Livro incorreto (F). A ata de eleição do síndico e deliberação sobre a inscrição do CNPJ deve ser registrada no Cartório RTD, Livro B. Os registros das atas de condomínios devem ser feitos no RTD com base no Art. 127, Inciso I, da Lei nº 6.015/73 e não no Art. 127, Inciso VII como fundamenta a resposta encaminhada pelo cartório para o condomínio. (...) O registrador pode fazê-lo usando da competência residual prevista no Art. 127, parágrafo único. "A ausência de normatização uniforme tem gerado insegurança jurídica tanto aos registradores quanto aos usuários do serviço, sobretudo diante da divergência entre o caráter conservatório do Livro "F" e os efeitos de oponibilidade buscados com o registro em Livro "B". Diante disso, requer-se a essa Egrégia Corregedoria-Geral o seguinte esclarecimento: As atas de assembleia de condomínio edilício - notadamente aquelas que tratam da eleição do síndico e deliberações necessárias à inscrição ou alteração

cadastral perante a Receita Federal - devem ser obrigatoriamente registradas no Livro B do Registro de Títulos e Documentos, com fundamento no art. 127, I e parágrafo único da Lei nº 6.015/73, ou admite-se o arquivamento no Livro "F", nos termos do art. 127-A, com valor suficiente à sua eficácia jurídica perante terceiros? Ressaltamos que a definição normativa sobre o tema é de extrema importância para padronização dos procedimentos nos cartórios do Estado, em benefício da segurança jurídica, da legalidade e da confiança dos atos registrais. Em anexo encaminho despacho da RFB de outro Município e Estado, o qual está servindo como "base" pela Receita para indeferimento. Renovamos protestos de estima e consideração. Régis Perin - Escrevente do Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Chapecó SC.

Diante das peculiaridades do tema, o feito foi remetido ao Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX) para deliberação (Decisão 9748928).

Recebidos os autos pelo COPEX e conhecida a problemática exposta, foram distribuídos à Relatora, Dra. Lorena Carlos Santos Vasconcelos Sotto Mayor (doc. 10379479), o qual apresentou relatório e voto (doc. 10751674), aprovado à unanimidade pelos demais membros.

É a síntese do necessário.

2. Destaca-se que a LCe n. 807, de 21.12.2022, instituiu, *"no âmbito da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, o Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), de natureza consultiva, com competência para se manifestar nos assuntos de repercussão geral relativos aos serviços notariais e de registro, podendo propor modificações e direcionamentos na interpretação das leis e normas técnicas aplicáveis aos referidos serviços e sugerir enunciados interpretativos para a uniformização dos procedimentos das serventias"* (art. 24), sendo regulamentada por meio do Provimento CGJ n. 16, de 3.3.2023.

Referido Provimento, em seu art. 16, estabelece a necessidade, outrossim, da proposta aprovada ao Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial para análise, ocasião em que poderá promover o seu acolhimento ou rejeitá-la. Por conveniente, cito o dispositivo mencionado:

Art. 16. A proposta de orientação do COPEX deverá ser encaminhada ao Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial, que decidirá sobre o seu acolhimento e dará a publicidade respectiva.

No caso em exame, remetidos os autos ao r. Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), sobreveio voto da lavra da eminente Dra. Lorena Carlos Santos Vasconcelos Sotto Mayor, aprovado à unanimidade e que assim restou ementado:

CONSULTA ADMINISTRATIVA. REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS (RTD). ATAS DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO: ENTE DESPERSONIFICADO DOTADO DE PERSONALIDADE JUDICIÁRIA. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E A DICOTOMIA DOS LIVROS "B" E "F". FUNÇÃO SOCIAL DA PUBLICIDADE REGISTRAL: EFICÁCIA DECLARATÓRIA E Oponibilidade ERGA OMNES. EXEGESE DOS ARTS. 221 E 1.333 DO CÓDIGO CIVIL E ARTS. 127, I, E 127-A DA LEI N. 6.015/73. HARMONIZAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE SEGURANÇA FORMAL COM A EFICÁCIA. REGRA GERAL DE TRANSSCRIÇÃO NO LIVRO "B" PARA ATOS DE REPRESENTAÇÃO E GESTÃO. CARÁTER EXCEPCIONALÍSSIMO DO LIVRO "F" PARA RESGUARDO DA INTIMIDADE. DEVER DE ORIENTAÇÃO E ADVERTÊNCIA QUANTO À INEFICÁCIA EXTERNA. FIXAÇÃO DE ORIENTAÇÃO.

Assim, em razão do exame acurado das questões apresentadas e da aprovação à unanimidade pelo inclícito Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), e considerando o disposto na Lei Complementar n. 807/2022, assim como no

Provimento CGJ n. 16, mister se faz o acolhimento das orientações apresentadas.

3 . À vista do esposado, com fundamento no art. 24 da Lei Complementar n. 807/2022 e no art. 16 do Provimento CGJ n. 16/2023, acolho, para que surta seus legais efeitos, a proposta aprovada pelo Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX) - doc. 10751674- para fixar o seguinte enunciado: **1. DA FINALIDADE DO LIVRO "B":** As atas de assembleia de condomínio edilício que tratem de eleição de síndico, alteração de representação, autorização para atos de disposição ou qualquer matéria que demande eficácia perante terceiros (instituições bancárias, órgãos fiscais e judiciários) serão, por pertinência finalística, registradas no Livro "B" do Registro de Títulos e Documentos. **2. DA FUNÇÃO DO LIVRO "F":** O registro no Livro "F" tem por objeto atos de natureza puramente interna, sem oponibilidade externa; **3. DA ATUAÇÃO REGISTRAL:** se o usuário optar por registrar atas de condomínio no Livro "F" , deve o Oficial, no exercício de seu mister de orientação (Art. 30, II, da Lei 8.935/94), adverti- lo por escrito sobre a ineficácia desse registro perante terceiros, especialmente condôminos ausentes (à reunião que proferiu a ata) e órgãos públicos.

Cientifiquem-se a consulente e os membros do COPEX, servindo o presente *decisum* como ofício.

Considerando a importância da ampla divulgação do enunciado disposto, determino a expedição de Circular, a ser encaminhada com cópia do relatório e voto (doc. 10751674) e do exemplificativo modelo de Termo de Ciência e Responsabilidade (doc. 10752115) aos senhores notários e registradores, como aos Exmos. Juízes Diretores do Foro e magistrados com competência em registros públicos, para ciência.

Publiquem-se a presente decisão e o respectivo relatório e voto (doc. 10752115) no Caderno Administrativo do Diário da Justiça Eletrônico, nos termos do art. 5º da Resolução TJ n. 27/2021.

Caso requerida, autorizo, desde já, a disponibilização de acesso externo dos autos, mediante a indicação de e-mail pela parte ou por advogado, com a possibilidade de inclusão de novos documentos pelo solicitante, no prazo de 90 (noventa) dias, por meio do peticionamento eletrônico via sistema SEI, ainda que sem procuração nos autos (Lei n. 8.906/1994, art. 7º, XIII).

Não havendo mais medidas a serem adotadas, a tramitação dos autos deve ser encerrada.



Documento assinado eletronicamente por **Rosane Portella Wolff, Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial**, em 16/06/2026, às 16:30, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **10787980** e o código CRC **BF73EF90**.