



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

RELATÓRIO E VOTO

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO N. 0064973-51.2025.8.24.0710

RELATORA: Lorena Carla Santos Vasconcelos Sotto-Mayor

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).

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.

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado a partir de consulta formulada pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Chapecó/SC, visando a obtenção de diretrizes acerca do “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”.

O consulente fundamenta seu pleito na aparente lacuna do Código de Normas local e na necessidade de interpretação dos arts. 127, 127-A e parágrafo único da Lei n. 6.015/1973. A dúvida central reside na “possibilidade de registro no Livro ‘F’ (registro facultativo para fins de conservação) ou se tais documentos devem necessariamente ser lançados no Livro ‘B’, como instrumentos com eficácia perante terceiros”.

Conforme exposto na peça inaugural, a questão assumiu relevância prática 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’”. Para instruir o pedido, colacionou-se decisão administrativa da Receita Federal (Processo n. 10906.236657/2025-20), cujos fundamentos asseveram que:

“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.”

Por fim, o consulente aduz que a ausência de normatização uniforme tem gerado “insegurança jurídica tanto aos registradores quanto aos usuários do serviço”, ressaltando que a definição do tema é de extrema importância para a “padronização dos procedimentos nos cartórios do Estado, em benefício da segurança jurídica, da legalidade e da confiança dos atos registrais

Recebido o expediente pela Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, sobreveio a Decisão exarada pelo Exmo. Corregedor-Geral, Desembargador Artur Jenichen Filho. No referido ato, reconheceu a existência de múltiplos expedientes versando sobre a mesma matéria, o que ensejou a repercussão geral do tema no âmbito estadual.

Como medida de uniformização imediata, a decisão estabeleceu uma solução provisória para o feito, determinando a expedição de orientação cautelar às serventias extrajudiciais e aos magistrados com competência em registros públicos. Tal orientação foi formalizada por meio da Circular n. 430/2025, com o objetivo de mitigar a insegurança jurídica até a decisão definitiva deste Colegiado.

Por fim, a referida decisão determinou o encaminhamento dos autos ao Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), ressaltando a necessidade de análise não apenas para a solução do caso concreto, mas também para a eventual inclusão de regramento específico no Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado por provocação do Ofício de Registro Civil de Pessoas Naturais, Títulos e Documentos de Chapecó/SC, buscando diretrizes sobre o livro adequado para o registro de atas de condomínio edilício, especialmente as que versam sobre eleição de síndico e atos de representação perante órgãos públicos.

Historicamente, o registro de atas de condomínio foi objeto de análise por esta Corregedoria-Geral em maio de 2023 (Autos n. 0013729-54.2023.8.24.0710), com o apoio da percuciente manifestação da ANOREG/SC, no mesmo sentido do parecer do eminente Juiz Auxiliar Rafael Maas dos Anjos, chancelado pelo então Corregedor-Geral, Desembargador Rubens Schulz. Naquela oportunidade, consolidou-se o entendimento de que a matéria, por sua clareza

jurídica, dispensaria normatização pormenorizada, sob o risco de que o excesso de regulamentação impusesse entraves desnecessários a uma atividade de natureza residual e simplificada.

Todavia, dada a reiteração da dúvida, notadamente, o impasse gerado por negativas da Receita Federal do Brasil — que recusa a eficácia de atas registradas exclusivamente para fins de conservação (Livro “F”) — que trouxeram o tema novamente à baila, o cenário fático mudou. Diante dessa nova circunstância, o Corregedor-Geral, Desembargador Artur Jenichen Filho, identificou a repercussão geral da matéria, remetendo o feito a este Colegiado para reanálise.

Em suma, busca-se agora uma síntese que prestigie a premissa de simplicidade, evitando que uma normatização excessivamente minudente porventura gere novos percalços interpretativos, mas que confira a baliza normativa necessária para cessar a insegurança jurídica. O propósito é consolidar uma orientação fundamental que, ao harmonizar a autonomia do apresentante com o dever de qualificação do oficial, garanta que a publicidade entregue pelo RTD seja, de fato, um instrumento de plena eficácia e segurança, atendendo tanto às complexas dinâmicas da vida condominial quanto às rigorosas exigências dos órgãos da administração pública, reafirmando, assim, a utilidade social e a confiabilidade do serviço extrajudicial catarinense.

Como bem leciona Luiz Guilherme Loureiro, o Registro de Títulos e Documentos atua como o "repositório da vida civil das entidades despersonalizadas":

"O RTD exerce uma função de fechamento do sistema registral. Documentos que não encontram guarida no Registro de Imóveis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, mas que necessitam de data certa e publicidade para garantir a segurança das relações, devem ser vertidos ao Títulos e Documentos." (LOUREIRO, 2023).

Em última análise, o RTD funciona como um mecanismo de "profilaxia jurídica". Ao entregar uma publicidade robusta e completa, ele reduz a necessidade de intervenção do Poder Judiciário nas relações condominiais, permitindo que a convivência entre as pessoas seja pautada pela regra clara, documentada e acessível a todos.

Essa atuação profilática encontra terreno fértil e necessário na complexa teia das relações condominiais, onde a certeza jurídica atua como o amálgama da convivência harmônica

A vida em condomínio é um microcosmo social onde o direito de propriedade individual e o interesse coletivo coexistem em um equilíbrio sensível e, por natureza, propenso a fricções. Nesse cenário, a transparência e a publicidade das decisões tomadas em assembleia deixam de ser meros requisitos formais para se tornarem pilares fundamentais da paz social e da segurança jurídica.

O Registro de Títulos e Documentos (RTD) atua como o fiel guardião dessa memória coletiva. No cotidiano das serventias catarinenses, observa-se que o registro é o anteparo que evita o arbítrio e previne o litígio. Quando uma decisão é levada ao cartório, ela ganha corpo jurídico e torna-se oponente a todos, impedindo que o desconhecimento seja usado como ferramenta de conflito.

A preocupação do registrador moderno, portanto, com o "livro" onde o ato será lançado, condiz com a qualidade da informação que o cartório devolve à sociedade. Um registro íntegro é a maior garantia de que as decisões tomadas em

um ambiente de potencial conflito, como o condomínio, serão respeitadas e perenizadas.

DA FUNÇÃO DO LIVRO B E A COGNOSCIBILIDADE AMPLA GERADORA DE Oponibilidade A Terceiros, Nomeadamente Condôminos Ausentes E Órgãos Públicos

A doutrina clássica de registro de títulos e documentos ensina que as atas de condomínio devem ser inscritas no Livro B, que é o livro para registro integral dos títulos e documentos, porque visam ao atendimento do artigo 221 do Código Civil:

“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. Veja o exemplo de uma ata de condomínio que delibera sobre o aumento da taxa condominial. Enquanto não inscrita em Registro de Títulos e Documentos, os efeitos do aumento não alcançam os condôminos ausentes.”

da Silva, Fernando Candido. Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas (Portuguese Edition) . Editora Appris. Edição do Kindle.

Deveras o livro B é o que resguarda maior publicidade, dentre os livros que guarnecem o registro de títulos e documentos, porque se destina ao registro integral dos títulos e garante a cognoscibilidade ampla do teor do registro a qualquer interessado, bem como a obrigatoriedade do quanto decidido a todos os condôminos

Ao optar pela publicidade plena, o registrador entrega à sociedade uma informação qualificada, garantindo que:

a) Haja obrigatoriedade do que disposto em assembleias para todos os condôminos, independentemente de sua presença nas reuniões que culminaram nas referidas decisões

b) Não haja "surpresas": Todos os condôminos, presentes ou ausentes, e terceiros interessados têm o direito e o meio oficial de conhecer as regras que regem aquele espaço.

c) Haja Legitimidade: A eleição de um síndico ou a aprovação de uma despesa extraordinária ganha a presunção de veracidade necessária para a vida civil e econômica do ente despersonificado.

DA FUNÇÃO DO LIVRO “F” E A COGNOSCIBILIDADE RESTRITA

O Livro “F”, consolidado no sistema registral pela Lei 14.382/2022, representa a faceta do Registro de Títulos e Documentos voltada à segurança estática. Enquanto o Livro “B” se ocupa da eficácia dinâmica e da irradiação de efeitos (publicidade-notícia), o Livro “F” destina-se à mera custódia e preservação da integridade física e lógica de documentos.

Nesse Livro F, a qualificação registral opera sob um manto de cognoscibilidade estrita. Como leciona Walter Ceneviva, o registro para fins de conservação é um serviço prestado no interesse predominante da parte, visando a imutabilidade do texto e a fixação da data (LRP, art. 127-A).

A doutrina de Luiz Guilherme Loureiro explora o ciclo evolutivo do RTD, diferenciando a "Publicidade Plena" da "Publicidade de Conservação". No Livro “F”, ocorre o que se pode denominar de ciclo de publicidade atenuada. Ao contrário das atas vertidas ao Livro “B”, que visam habilitar o condomínio perante a sociedade e o Estado, os assentamentos no Livro “F” encerram-se em si mesmos como meio de prova de existência.

A introdução do **Artigo 127-A na Lei n. 6.015/73** instituiu, no ordenamento registral pátrio, uma modalidade de assentamento cuja eficácia é propositalmente introvertida. Trata-se do registro facultativo para fins de conservação, o qual, por dicção legal expressa, despoja-se da oponibilidade *erga omnes* para encerrar-se em uma finalidade estritamente custodial.

O § 1º do referido dispositivo erige uma **barreira de cognoscibilidade** quase intransponível, ao estatuir que o acesso ao conteúdo do registro é **"restrito ao requerente"**. Sob a ótica da técnica registral clássica, esta limitação subjetiva transmuda a natureza da publicidade: de uma "Publicidade-Notícia" (típica do Livro B), passamos a uma "Publicidade Restrita ou de Custódia", onde a certidão — instrumento por excelência da fé pública — torna-se inacessível a quem não figure como o solicitante originário do ato.

A transposição desse regramento para o microcosmo das relações condominiais revela um potencial de **intranquilidade social** de monta. O condomínio edilício subsiste sobre o pilar da transparência e da comunhão de direitos e deveres; logo, as decisões tomadas em assembleia possuem natureza coletiva e irradiam efeitos sobre o patrimônio e a vida privada de todos os comunheiros.

Ademais, a higidez dessa publicidade transcende o domínio interno para se projetar na própria capacidade de representação do condomínio perante os entes públicos. É imperativo observar que órgãos de fiscalização e controle, nomeadamente a Receita Federal do Brasil, condicionam a regularidade cadastral do ente despersonificado — com especial relevo para as inscrições e alterações no CNPJ — à comprovação de uma representatividade dotada de plena eficácia jurídica e oponibilidade. Nesse diapasão, o registro meramente conservatório, por ser despido de força externa, acaba por obliterar a legitimidade do síndico em atos de gestão, paralisando a vida administrativa e financeira da coletividade frente às exigências do Estado.

Ao admitir-se o registro de uma ata assemblear no **Livro “F”**, cria-se uma antinomia fática: a deliberação é coletiva, mas o registro torna-se privado. Na hipótese — assaz frequente na práxis das serventias — de um condômino buscar o balcão do Registro de Títulos e Documentos para obter certidão de uma reunião da qual não participou, ou cujos termos deseja conferir para o exercício de seu direito de vizinhança ou fiscalização, o Oficial ver-se-á compelido ao indeferimento, por força da vedação do § 1º do Art. 127-A.

Este "bloqueio de informação" é o gérmen do litígio. A impossibilidade de obter a certidão oficial gera no condômino uma compreensível sensação de exclusão e desconfiança quanto à lisura da gestão, uma vez que o cartório, que deveria ser o porto seguro da veracidade, vê-se legalmente impedido de entregar a informação a quem é, em última análise, o titular do interesse jurídico ali versado.

Doutrinariamente, pode-se afirmar que o uso do Livro "F" para atas condominiais subverte o **Princípio da Publicidade Plena**. Se o registro não gera efeitos perante terceiros e o acesso é restrito, o condomínio resta desprovido de memória jurídica pública. Como bem adverte a melhor exegese, a paz no convívio condominial depende da **cognoscibilidade das regras do jogo**. O registro no Livro "F" asfixia essa cognoscibilidade, relegando o condômino à dependência da boa-vontade da administração para ter acesso às atas — o que o sistema registral nasceu justamente para evitar.

Portanto, a utilização do Livro "F" para documentos que demandam a participação e o conhecimento de uma coletividade — como é o caso das atas assembleares — no mais das vezes, revela-se de todo inconveniente. O registrador, no exercício de seu dever de prudência, deve alertar que a escolha por este indicador real transmuda um documento de interesse público- condominial em um segredo de custódia, impedindo que o RTD cumpra sua missão de **profilaxia jurídica** e pacificação social. Sem a via da certidão livre e pública, o registro perde sua alma funcional, tornando-se mera custódia de papéis inertes frente à necessidade de transparência que a vida em condomínio exige.

Não obstante, há situações em que o registro no Livro F se faz necessário exatamente porque sua cognoscibilidade é restrita.

Se a regra do sistema extrajudicial é a transparência e a irradiação de efeitos (Art. 221 do CC), o registro para conservação apresenta-se como uma "clausura jurídica", destinada apenas a situações em que a inoponibilidade do conteúdo a terceiros é não apenas desejada, mas juridicamente justificável.

A vida em condomínio é permeada por **micro-realidades complexas**, onde deliberações assembleares podem, por vezes, tocar o núcleo sensível da intimidade dos residentes ou expor aspectos que, se tornados públicos de forma irrestrita, possuiriam o condão de depreciar a imagem e a higidez reputacional do condomínio. Nestes cenários — e somente neles —, como sagazmente notado na decisão da lavra do Corregedor Desembargador Arthur Jenichen Filho, o Livro "F" cumpre sua função social de "custódia de resguardo". Trata-se de oferecer um porto seguro para atos que, pela sua natureza eminentemente *interna corporis* e sensível, não demandam (e por vezes repelem) a publicidade-notícia plena, visando proteger a dignidade das pessoas envolvidas e a estabilidade da convivência coletiva contra exposições desnecessárias.

Contudo, essa proteção da intimidade via Livro "F" carrega consigo o ônus da **ineficácia administrativa externa**. A enfatizada excepcionalidade deste livro decorre do fato de que, ao optar pelo resguardo do sigilo em detrimento da publicidade, o condomínio renuncia à sua capacidade de oposição frente a órgãos públicos e terceiros. Assim, no exercício da autonomia da vontade resguardada pelas decisões desta Corregedoria, o apresentante deve ser severamente advertido de que o registro no Livro "F" é uma escolha por uma **"publicidade muda"**, incapaz de lastrear atos de gestão externa ou cobranças, servindo unicamente como arquivo de segurança. Essa via só se justifica quando o valor da intimidade ou da imagem do ente despersonificado sobrepujar, no caso concreto, a necessidade de funcionalidade administrativa.

Em arremate, a necessidade de uma baliza orientativa clara revela-se,

outrossim, como um imprescindível **anteparo jurídico** à atuação do delegatário, protegendo-o contra eventuais insurgências ou responsabilidades advindas da escolha equivocada do Livro por parte do apresentante. É cediço que, movido por motivações de ordem pragmática o usuário pode, inadvertidamente, negligenciar a finalidade publicística e a eficácia necessária do ato.

Nesse contexto, a regulamentação administrativa atua como um anteparo que legitima a advertência de registro em livro de mera conservação quando a substância do título — como a eleição de síndico ou deliberações sobre o CNPJ — arair, por sua própria natureza, a oponibilidade plena. Tal diretriz impede que detalhes técnicos de eficácia, muitas vezes desconhecidos pelo apresentante no momento do protocolo, convertam-se em óbices intransponíveis perante a Receita Federal do Brasil, garantindo que a função orientadora do registrador esteja amparada por um regramento que prioriza a segurança jurídica em detrimento de escolhas meramente econômicas ou desinformadas.

DISPOSITIVO

Em face da robusta fundamentação doutrinária e da necessidade de pacificação do tema no Estado de Santa Catarina, voto por fixar a seguinte Orientação Normativa, mediante circular:

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.

A fim de conferir densidade prática ao dever de orientação do registrador e estreitar os laços de cooperação institucional com a classe extrajudicial, submete-se à elevada apreciação deste Comitê o anexo Modelo de Termo de Ciência e Responsabilidade. Cumpre salientar que referida minuta é apresentada em caráter estritamente sugestivo e referencial, visando tão somente facilitar o cotidiano das serventias e promover a padronização informativa. Nesse sentido, embora a formalização da advertência por escrito seja impositiva para a segurança jurídica do ato, preserva-se a **autonomia do delegatário** para adotar modelos próprios de sua preferência, desde que os termos utilizados garantam ao usuário o pleno esclarecimento quanto à ineficácia do Livro 'F' perante terceiros e órgãos da Administração Pública.

É como voto, submetendo-o à elevada apreciação deste Comitê.

Florianópolis, 2 de março de 2026.

Lorena Carla Santos Vasconcelos Sotto-Mayor

Relatora – Membro Suplente do COPEX



Documento assinado eletronicamente por **Lorena Carla Santos Vasconcelos Sotto Mayor, Membro do Comitê Permanente do Extrajudicial - COPEX**, em 07/06/2026, às 10:10, 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 **10751674** e o código CRC **2C6EBE12**.

0064973-51.2025.8.24.0710

10751674v2