PROCESSO nº 0000883-45.2012.8.19.0058

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA 05

INTERESSADA: ASSOCIAÇÃO SAQUAREMA IATE CLUBE

RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATAS DE ELEIÇÃO DE DIRETORIA. NEGATIVA DE REGISTRO SOB O FUNDAMENTO DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE TODOS OS TÍTULOS ANTERIORES PREVISTOS EM LEI E NO ESTATUTO, BEM COMO ADEQUAR O ESTATUTO AO CÓDIGO CIVIL EM VIGOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. REMESSA DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA. ARTIGO 73 § 2º DA LODJ. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. NECESSIDADE DE REGISTRO DOS TÍTULOS ANTECEDENTES. IMPERIOSA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO ESTATUTO AO CÓDIGO CIVIL EM VIGOR. EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 54, 59 E 2.031 DO CÓDIGO CIVIL. SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE VISA PRESERVAR. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0000883-45.2012.8.19.0058,** em que é suscitante CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA/RJ e interessada ASSOCIAÇÃO SAQUAREMA IATE CLUBE;

MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES:9673 Assinado em 06/10/2026 23:26:47
Local: GAB. DES MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
141
Carimbado Eletronicamente

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por _____ de votos, em **confirmar** a sentença em reexame necessário, nos termos do voto do Relator.

ACÓRDÃO

Trata-se de Dúvida suscitada pela Oficiala do Cartório do Ofício Único de Saquarema/RJ, a partir do requerimento objetivando o registro de duas **Atas de Assembleia Geral da Associação Saquarema Iate Clube, datadas de 16/09/2011 e 23/09/2011**, respectivamente, prenotadas no livro 5-A, folhas 266, sob os nº 11662 e 11663, tendo como apresentante o Sr. Renato Benevenuto (fls. 03/07).

Em sua inicial (fls. 02/07), a ilustre Oficiala informa que adiou o requerido, tendo em vista que no Estatuto da Associação restou estabelecido expressamente que as eleições se efetivariam no lapso temporal de dois e cinco anos, porém, desde o ano de 1987 não foi apresentada ao RCPJ qualquer Ata de Eleição ou outro documento relativo à Associação para fins de registro, permanecendo a entidade, desde então, em situação de irregularidade.

Esclarece que, em 27/09/2011, compareceu na Serventia o Sr. Renato Benevuto solicitando o registro de duas Atas de Assembleia Geral, datadas em 16/09/2011 e 23/09/2011, sendo que uma delas consta a eleição da nova diretoria após 20 anos contados da data da última ata registrada.

Aduz que para atender ao Princípio da Continuidade Registral e restabelecer o funcionamento regular da entidade, faz-se necessário previamente o registro de todas as atas de eleição dos membros da associação nos últimos anos, na forma do Estatuto Social, ou estando a associação inativa, que se apresente uma ata de regularização da entidade.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
142
Carimbado Eletronicamente

Ao final, formulou a seguinte exigência:

"1- Não é possível o registro da Ata de Regularização e do Estatuto Social reformado apresentado, tendo em vista ciência de que o Saquarema Iate Clube encontra-se ativo. Desta forma, faz-se necessário apresentar todas as atas de eleição e posse da diretoria e eventuais alterações estatutárias com suas devidas consolidações desde 1986 até a presente data. Configura violação ao Princípio da Segurança Jurídica dos Atos Registrais ao do Princípio da Continuidade o registro de um ato sem o prévio registro do título antecedente."

A inicial veio acompanhada dos seguintes documentos (fls. 08/57).

Impugnação apresentada pela Associação Saquarema Iate Clube, representada pelo seu Comodoro, Sr. Renato Benevuto (fls. 64/66, acompanhada dos documentos de fls. 68/70), na qual, alega que diante das especulações quanto a intenção do Município de Saquarema em desapropriar o imóvel pertencente ao SAQUAREMA IATE CLUBE, com a justificativa de que, no local a ser desapropriado, será construído um "POLO CULTURAL". Os sócios interessados na preservação da instituição e tendo em vista a impossibilidade de acesso aos seus documentos, resolveu procurar a regularização da instituição junto ao Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Saquarema.

O Ministério Público (fl.71) requereu em diligências a intimação da Suscitante e do Município de Saquarema, sobre o alegado às fls. 64 e seguintes.

Manifestação da Oficiala reiterando os termos apresentados em sua dúvida (fl.77)

Manifestação do Município de Saquarema (fls. 79/80), destacando inicialmente, que não é parte interessada no processo, visto que a dúvida suscitada não diz respeito a qualquer direito real sobre imóvel, mas apenas à regularidade de registro de atas de Associação. O fato de existir ação de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
143
Carimbado Eletronicamente

desapropriação ajuizada em face da referida associação não tem o condão de tornar o Município de Saquarema interessada no deslinde do presente procedimento de suscitação de dúvida.

Parecer do Ministério Público pela **procedência da dúvida**, destacando que o Estatuto Social do Saquarema Iate Clube dispõe que as eleições ocorreriam quinquenalmente para Conselho Deliberativo, e bienalmente para o Comodoro e Vice-Comodoro. No entanto, não foi apresentada nenhuma ata referente às eleições realizadas, tendo sido registrado apenas, em 13/12/1983, uma ata de alteração do Estatuto e a Consolidação do Estatuto (fls. 82/83).

A Sentença prolatada às fls. 84/85, julgou **procedente a dúvida** suscitada, considerando a necessidade de apresentação de todas as atas de eleição e posse de diretoria e eventuais alterações estatutárias, por meio do Livro de Atas.

Não houve apresentação de recurso pelas partes, conforme certificado à fl.105.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do disposto no artigo 73, §2º da LODJ.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça pela **confirmação da sentença** (fls. 116/127).

É o Relatório.

Passo ao Voto.

No caso em exame, a parte interessada pretende a averbação de duas Atas de Assembleia Geral da Associação Saquarema Iate Clube, datadas de 16/09/2011 e 23/09/2011., respectivamente, prenotadas no livro 5-A, folhas

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
144
Carimbado Eletronicamente

266, sob os nº 11662 e 11663, tendo como apresentante o Sr. Renato Benevenuto, sem, contudo, apresentar as atas relativas aos anos anteriores.

A Sra. Oficiala esclarece que o Estatuto da Associação estabelece expressamente que as eleições devem ocorrer em intervalos de dois e cinco anos. Destaca, ainda, que, desde o ano de 1987, nenhuma outra Ata de Eleição ou qualquer documento relativo à Associação foi apresentado para registro no RCPJ, razão pela qual a impossibilidade do registro pretendido.

Corretamente, o Oficial suscitante deixou de efetuar as averbações requeridas, sob o entendimento de ser necessária a apresentação das Atas de eleição e posse das precedentes Diretorias e Conselhos; de forma; inclusive, a viabilizar a confirmação da regularidade das eleições constantes dos documentos denotados, já que a última Ata levada a registro data de 05/02/1987, conforme Estatuto Social às fls. 39/50, em observância ao Princípio da Continuidade Registral.

Pois bem. Cabe ressaltar que o sistema de Registros Públicos é informado por uma série de princípios que asseguram sua fidelidade, eficácia e veracidade. Entre esses princípios norteadores dos registros públicos, os artigos 195 e 237, ambos da Lei nº 6.015/73, contemplam o Princípio da Continuidade Registral, o qual exige o perfeito encadeamento sucessivo dos titulares dos direitos reais relativos a imóveis. ***In verbis:***

> **"Art. 195**- Se o imóvel não estiver matriculado em nome do outorgante, o **oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior,** qualquer que seja a sua natureza**, para manter a continuidade do registro."**
>
> **"Art. 237**- Ainda que o imóvel esteja matriculado, **não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro**" (grifado).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Acrescente-se, ainda, o disposto pelo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial, em seu artigo 1.047, inciso VI:

> "**Art. 1.047**. Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:
> (...)
> **VI** – **continuidade** a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserve as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel; (...)" (Grifo nosso)

Ressalte-se, por importante, que o princípio da continuidade, ***sub analise*** não se aplica somente aos atos relativos a bens imóveis, tratando-se, na realidade, de um princípio geral do sistema registral brasileiro, que se relaciona intimamente com o princípio da Segurança Jurídica.

Acrescente-se, ainda, que a lei civil atribuiu ao registrador o dever de fiscalizar a regularidade dos títulos que lhes são submetidos em razão da função. Tal atribuição exterioriza o múnus precípuo dos registros públicos de assegurar a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, consoante, dispõe o artigo 1º da Lei nº 8.935/94.

> Art. 1º: Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos."

Merece destaque o ensinamento de Luiz Guilherme Loureiro no que se refere à verificação da observância dos princípios registrais quando do registro das pessoas jurídicas:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
146
Carimbado Eletronicamente

> "Além **do controle da legalidade, o oficial deve verificar a observância de outros princípios registrais, como o da continuidade, que exige o encadeamento dos atos jurídicos a fim de que o registro mantenha a efetiva conexão entre as vicissitudes que modificam a situação jurídica da sociedade ou associação. Nesse sentido, já foi decidido que a ausência de apresentação de atas das assembleias anteriores torna inadmissível a averbação de ata de assembleia de eleição de presidente** (Proc. CG771/2006, da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo). **Vale dizer, para que seja possível a recepção do título atual, é necessário o registro dos títulos antecedentes**. " (Registros Públicos- Teoria e Prática- Luiz Guilherme Loureiro- 4ª Edição- p.235- Grifo nosso).

Assim, conforme bem destacado pelo douto Magistrado, em sua sentença de fls. 84/85, *".... Analisando-se a presente dúvida, temos que assiste razão à suscitante, pois não foram cumpridas as exigências legais para a realização do ato, as quais decorrem do princípio da continuidade dos atos registrais. Veja-se que a exigência formulada pela Notária está plenamente baseada no cumprimento das disposições do estatuto de constituição da associação interessada (fls. 17/24), o qual deve ser cumprido, a fim de resguardar, além dos princípios registrais, a segurança e legalidade de seu funcionamento."*

Desta feita, indispensáveis os registros das Atas de Assembleias das sucessivas eleições do corpo diretor da Entidade interessada, como deflui do disposto nos artigos 45, ***caput, in fine***, 46, incisos II e III, e do 1.153, todos do Código Civil em vigor, até porque somente através de tal providência se podem considerar perfeitas as aludidas eleições, conferindo efetividade e oportunidade ***erga omnes*** aos atos de gestão da Associação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
147
Carimbado Eletronicamente

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, **averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo**. (Grifo nosso).

Art. 46. O registro declarará:
(...)
II – o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores, e dos diretores;
III- o modo por que se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, (...)

Art. 1.153. Cumpre a autoridade competente, antes de efetivar o registro, verificar a autenticidade e a legitimidade do signatário do requerimento, bem como fiscalizar a observância das prescrições legais concernentes ao ato ou aos documentos apresentados.

Parágrafo único: Das irregularidades encontradas deve ser notificado o requerente, que, se for o caso, poderá saná-las, obedecendo às formalidades.”.

No mesmo sentido, colacionam-se os julgados oriundos deste egrégio Conselho da Magistratura.

“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE GUAPIMIRIM/RJ. ***NEGATIVA DE REGISTRO DE ATA DE ELEIÇÃO DE NOVA DIRETORIA DE ASSOCIAÇÃO NO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS. NECESSIDADE DE REGISTRO DAS ATAS DAS ASSEMBLÉIAS ANTERIORES OU DE NOMEAÇÃO JUDICIAL DE ADMINISTRADOR PROVISÓRIO EM RAZÃO DO***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> ***LONGO PERÍODO DE DESATIVAÇÃO****. SENTENÇA JULGANDO IMPROCEDENTE A DÚVIDA. REFORMA QUE SE FAZ NECESSÁRIA EM REVERÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE REGISTRAL E DA SEGURANÇA JURÍDICA. EXIGÊNCIA FORMULADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO QUE SE AFIGURA CORRETA. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARA JULGAR PROCEDENTE A DÚVIDA**”.* Processo nº 0003169-82.2011.8.19.0073; Relatora: Des. Lucia Helena do Passo; Julgamento: 08/10/2015- Grifo nosso)

> *“DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE ATAS DE ASSEMBLÉIA DA A.A.E. DO COLÉGIO ESTADUAL DUCLER LAUREANO MATOS, REFERENTES À ELEIÇÃO DOS MEMBROS DA DIRETORIA E DO CONSELHO FISCAL DA ENTIDADE, LAVRADAS EM MAIO DE 2006, JUNHO DE 2008 E MAIO DE 2010.* ***NECESSIDADE DE REGISTRO DAS ATAS ANTERIORES. PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE REGISTRAL E SEGURANÇA JURÍDICA.*** *CONFIRMAÇÃO DO DECISUM”* (Processo nº 0006682-06.2011.8.19.0058; Relator: Des. Nascimento Antônio Povoas Vaz; julgamento: 14/11/2013- Grifo nosso).

No que tange a necessidade de adequação do Estatuto da **Associação Saquarema Iate Clube** ao Código Civil em vigor.

Vejamos o que dispõe o diploma legal em questão acerca do ***thema:***

> **Art. 54**: Sob pena de nulidade, o estatuto das associações conterá:
> I- a denominação, os fins e a sede da associação;
> II- os requisitos para admissão, demissão e exclusão dos associados;

III- os direitos e deveres dos associados

IV- as fontes dos recursos para sua manutenção;

V- o modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos;

VI- as condições para alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.

VII- a forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas."

Art. 59. Compete privativamente à assembleia geral:

I- destituir os administradores;

II- alterar o estatuto;

Parágrafo único: Para as deliberações a que se referem os incisos I e II deste artigo é exigido deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim, cujo quórum será o estabelecido no estatuto, bem como os critérios de eleição dos administradores."

Art. 2.031. As associações, sociedades e fundações, constituídas na forma das leis anteriores, bem como os empresários **deverão se adaptar às disposições deste Código até 11 de janeiro de 2007**.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às organizações religiosas nem aos partidos políticos." **(Grifado).**

Diante de todo o exposto, apreciando o feito em razão da remessa necessária, confirma-se a r. sentença que julgou **procedente a dúvida registral**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
150
Carimbado Eletronicamente

DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ