

A RECUSA DO PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA EM ASSINAR A ATA: REPERCUSSÕES JURÍDICAS, EFICÁCIA PROBATÓRIA E APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS E DA CONSERVAÇÃO DOS ATOS NO DIREITO CONDOMINIAL

Vander Andrade

1 INTRODUÇÃO

O condomínio edilício representa uma das formas mais sofisticadas de organização da propriedade privada no direito brasileiro. A convivência simultânea entre direitos individuais exclusivos e interesses coletivos impõe a existência de mecanismos institucionais aptos a assegurar a administração democrática da coletividade, atribuindo à assembleia geral posição de absoluta centralidade na formação da vontade condominial.

A assembleia constitui o órgão deliberativo máximo do condomínio. É nela que os condôminos exercem diretamente sua autonomia privada coletiva, deliberando sobre matérias administrativas, financeiras, patrimoniais e institucionais que repercutem sobre toda a comunhão.

A exteriorização dessa vontade coletiva ocorre mediante a lavratura da ata assemblear, documento que sintetiza os acontecimentos verificados durante a reunião, registra os debates relevantes, consolida os resultados das votações e confere publicidade às decisões adotadas.

Apesar de sua importância prática, observa-se relativa escassez doutrinária acerca das consequências jurídicas decorrentes da recusa do presidente da mesa em subscrever a ata ao término dos trabalhos.

A ausência de disciplina legislativa específica faz surgir inúmeras controvérsias.

Pode a recusa impedir a existência jurídica da ata?

A assinatura do presidente constitui requisito de validade das deliberações?

Seria possível lavrar a ata apenas com a assinatura da secretária da mesa?

Quais provas poderão suprir eventual ausência da assinatura presidencial?

Esses questionamentos assumem especial relevância diante do aumento exponencial da judicialização das relações condominiais, fenômeno que exige interpretação sistemática do ordenamento jurídico à luz dos princípios constitucionais da segurança jurídica, da boa-fé objetiva e da preservação da vontade coletiva.

O presente estudo busca responder a essas indagações mediante análise integrada do Código Civil, do Código de Processo Civil, da doutrina especializada e da

jurisprudência nacional, demonstrando que a recusa do presidente constitui circunstância meramente documental incapaz de, isoladamente, comprometer a validade das deliberações regularmente aprovadas.

2 A ASSEMBLEIA COMO ÓRGÃO DE FORMAÇÃO DA VONTADE COLETIVA

Embora frequentemente denominada reunião de condôminos, a assembleia possui natureza jurídica muito mais complexa. Ela representa verdadeiro órgão deliberativo da pessoa jurídica condominial, funcionando como espaço institucional destinado à formação da vontade coletiva.

Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência entre direitos individuais exclusivos e interesses comuns, circunstância que exige mecanismos permanentes de deliberação coletiva para assegurar sua administração. Essa deliberação não decorre da vontade do síndico, tampouco do presidente da mesa.

A vontade jurídica nasce da manifestação soberana dos condôminos legitimamente reunidos, observados os quóruns previstos em lei, na convenção e no regimento interno.

Sob essa perspectiva, presidente e secretário exercem funções meramente instrumentais, uma vez que não substituem a vontade da assembleia, não deliberam em nome da coletividade e nem possuem competência para modificar o resultado das votações.

Sua atuação limita-se à organização procedimental dos trabalhos e ao adequado registro documental das decisões adotadas.

Esse aspecto revela-se fundamental para compreender que eventual recusa posterior do presidente em assinar a ata não possui eficácia para desfazer manifestação coletiva regularmente formada. O direito brasileiro repele interpretações que concentrem poderes absolutos em um único participante da assembleia.

Admitir conclusão diversa significaria reconhecer verdadeiro poder de veto individual incompatível com o regime democrático que orienta a administração condominial.

3 A NATUREZA JURÍDICA DA ATA DE ASSEMBLEIA

A ata de assembleia possui natureza eminentemente declaratória, destinando-se a registrar, de forma fiel e cronológica, os fatos ocorridos durante a reunião e as deliberações efetivamente aprovadas pelos condôminos. Sua função não é criar direitos, constituir obrigações ou substituir a manifestação de vontade da coletividade, mas apenas documentar aquilo que foi regularmente decidido no curso da assembleia. A deliberação jurídica nasce no exato momento em que os votos são validamente colhidos

e apurados, sendo a ata o instrumento destinado a conferir forma documental a essa realidade já constituída.

Sob o aspecto probatório, a ata configura documento particular dotado de significativa força demonstrativa, especialmente quando elaborada pela Secretária da Mesa, agente incumbida institucionalmente de acompanhar os trabalhos e registrar, com fidelidade, os acontecimentos, debates, manifestações e resultados das votações. Sua importância transcende o simples registro administrativo, pois constitui instrumento de informação para os condôminos ausentes, orienta a gestão condominial na execução das deliberações aprovadas, preserva a memória institucional do condomínio, permite a verificação dos quóruns deliberativos, documenta ocorrências relevantes e assegura a publicidade dos atos praticados pela assembleia.

Nesse contexto, a existência e a validade da ata não se subordinam exclusivamente à assinatura do presidente da mesa. A autenticidade do documento decorre da regularidade de sua elaboração e da convergência com os demais elementos probatórios produzidos durante a assembleia, tais como listas de presença, gravações, cédulas de votação, procurações e demais registros pertinentes. A assinatura do presidente possui, portanto, natureza meramente certificadora, destinando-se a atestar a correspondência entre o conteúdo da ata e os acontecimentos da reunião, sem ostentar caráter constitutivo da validade das deliberações ou da própria existência do documento.

4 A FUNÇÃO INSTITUCIONAL DO PRESIDENTE DA MESA

A eleição do presidente da mesa ocorre por razões eminentemente procedimentais. Compete-lhe organizar os trabalhos, conceder a palavra aos participantes, assegurar o cumprimento da pauta, proclamar os resultados das votações e preservar a ordem durante a reunião.

Essas atribuições cessam com o encerramento da assembleia. Não subsiste poder jurídico para impedir que os acontecimentos regularmente ocorridos sejam documentados. Caso contrário, admitir-se-ia que o presidente pudesse apagar a própria história da assembleia simplesmente recusando-se a assinar a ata.

Tal interpretação afrontaria frontalmente os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*). Quem conduz regularmente uma assembleia, proclama resultados, encerra os trabalhos e posteriormente se recusa a certificar documentalmente os acontecimentos adota comportamento incompatível com a confiança legítima depositada pelos participantes no regular exercício de sua função institucional.

A boa-fé objetiva impõe deveres anexos de lealdade, cooperação e coerência. A recusa injustificada à assinatura pode representar violação desses deveres, sem, contudo, produzir o efeito jurídico pretendido de impedir a documentação da assembleia.

Ao contrário, constitui fato que deve ser expressamente registrado na própria ata, preservando-se a transparência do procedimento e permitindo futura apreciação judicial acerca das razões invocadas.

5 A ASSINATURA DO PRESIDENTE DA MESA: NATUREZA JURÍDICA E ALCANCE PROBATÓRIO

A assinatura aposta pelo presidente da mesa ao término da assembleia não possui natureza constitutiva da validade da ata ou das deliberações nela consignadas. Sua função é eminentemente certificadora, consistindo na confirmação de que o documento, em sua percepção, corresponde aos acontecimentos verificados durante os trabalhos assembleares.

Sob a perspectiva da teoria geral dos atos jurídicos, é necessário distinguir os requisitos de existência, validade e eficácia das deliberações condominiais. A existência da deliberação decorre da reunião regularmente instalada e da manifestação da vontade da coletividade. A validade depende da observância das exigências legais e convencionais relativas à convocação, competência, quórum e objeto da deliberação. Já a eficácia vincula-se à produção de seus efeitos perante os condôminos.

A assinatura do presidente não se insere em nenhuma dessas categorias como requisito essencial. Constitui, antes, elemento formal destinado a reforçar a autenticidade documental da ata.

Nesse contexto, não se pode atribuir à recusa de assinatura eficácia suficiente para desconstituir deliberações regularmente aprovadas. Interpretar diversamente significaria conferir ao presidente da mesa poder jurídico incompatível com a natureza democrática da assembleia, permitindo que sua manifestação individual prevalecesse sobre a vontade soberana da coletividade.

A doutrina civilista contemporânea orienta-se pela prevalência da substância sobre a forma, especialmente quando inexistente demonstração de prejuízo concreto. Como observa Flávio Tartuce, o formalismo moderno não pode ser compreendido como um fim em si mesmo, mas como instrumento voltado à realização da segurança jurídica e da efetividade das relações privadas.

Assim, a ausência da assinatura presidencial somente poderia produzir consequências jurídicas caso demonstrasse efetiva falsidade da ata ou comprometimento da autenticidade dos fatos registrados, circunstâncias que dependem de robusta demonstração probatória.

6 O PAPEL DA SECRETÁRIA DA MESA COMO AGENTE DOCUMENTADOR DA ASSEMBLEIA

Ao contrário do presidente, cuja atuação concentra-se na condução dos trabalhos, compete à Secretária da Mesa documentar os acontecimentos da assembleia.

Essa atribuição não possui caráter meramente burocrático. Trata-se de verdadeira função institucional de documentação, responsável por preservar a memória deliberativa da coletividade condominial.

É a secretária quem acompanha toda a dinâmica da reunião, registra manifestações relevantes, controla os resultados das votações, anota ocorrências excepcionais e elabora o texto definitivo da ata. Sua assinatura representa, portanto, relevante elemento de autenticidade documental.

Sob o enfoque processual, a ata assinada pela secretária constitui documento particular cuja força probatória deve ser apreciada em conjunto com os demais elementos constantes dos autos, nos termos do princípio do livre convencimento motivado previsto no Código de Processo Civil.

Importa destacar que o direito probatório brasileiro não estabelece hierarquia absoluta entre os meios de prova. Ao contrário, prevalece o sistema da persuasão racional do julgador, segundo o qual a convicção judicial resulta da apreciação conjunta e harmônica de todos os elementos produzidos.

Desse modo, eventual ausência da assinatura do presidente não retira automaticamente a credibilidade da ata quando esta encontra respaldo em outros elementos convergentes.

7 A PRODUÇÃO E A PRESERVAÇÃO DOS ELEMENTOS PROBATÓRIOS

Em hipóteses de recusa do presidente em firmar a ata, impõe-se à administração condominial especial diligência na preservação dos elementos probatórios produzidos durante a assembleia.

Essa providência decorre diretamente do dever de cooperação processual e da necessidade de assegurar a reconstrução fidedigna dos acontecimentos caso a matéria venha a ser submetida ao Poder Judiciário.

Entre os principais elementos probatórios que devem ser preservados destacam-se a lista de presença contendo a identificação dos participantes, procurações utilizadas durante a assembleia, gravações de áudio ou vídeo, quando existentes, registros fotográficos bem como cédulas de votação ou registros análogos.

Da mesma forma, servem como prova lídima do feito os relatórios de escrutínio, os documentos apresentados durante os debates, os pareceres técnicos eventualmente submetidos à apreciação da assembleia, as comunicações eletrônicas relacionadas à convocação ou ao desenvolvimento dos trabalhos, assim como as assinaturas de testemunhas presenciais.

O conjunto desses elementos permite reconstruir objetivamente o desenvolvimento da assembleia, reduzindo significativamente a relevância da assinatura eventualmente recusada pelo presidente.

Sob a ótica da teoria da prova, a convergência de diversos meios probatórios produz elevado grau de confiabilidade acerca da autenticidade dos acontecimentos registrados.

8 A ASSINATURA DE TESTEMUNHAS COMO MECANISMO DE REFORÇO PROBATÓRIO

Embora inexista disposição legal impondo a assinatura de testemunhas nas atas de assembleia, sua coleta revela-se medida prudencial de elevada relevância jurídica.

A assinatura de membros do conselho, do síndico, de escrutinadores ou de condôminos presentes reforça a credibilidade documental da ata e amplia significativamente sua eficácia probatória. Essas assinaturas não substituem a do presidente e não possuem natureza constitutiva, conquanto operam com a qualidade de elementos corroborativos da autenticidade do documento.

Em eventual ação judicial, poderão tais testemunhas confirmar não apenas a realização da assembleia, mas também a fidelidade da narrativa constante da ata.

A doutrina processual contemporânea reconhece que a prova testemunhal desempenha importante função integrativa da prova documental, especialmente quando ambas convergem para demonstrar a ocorrência dos mesmos fatos.

9 A PUBLICIDADE DA ATA COMO GARANTIA DA SEGURANÇA JURÍDICA

Concluída a lavratura da ata, impõe-se sua ampla divulgação aos condôminos. A publicidade constitui requisito inerente ao regime democrático da administração condominial, não sendo suficiente os atos de deliberação, pelo que se torna indispensável tornar conhecidas as decisões assembleares.

A divulgação da ata permite o exercício do direito de fiscalização pelos condôminos, possibilita eventual impugnação judicial dentro dos prazos aplicáveis e assegura transparência na condução dos interesses coletivos.

Quando houver recusa do presidente em firmar o documento, essa circunstância deve ser expressamente informada aos condôminos, consignando-se que a recusa ocorreu após convite formal para assinatura.

Essa providência fortalece a boa-fé objetiva da administração condominial, demonstra absoluta transparência procedimental e impede alegações futuras de ocultação de informações. A publicidade, portanto, não apenas informa, mas também preserva a legitimidade institucional da assembleia.

10 A RECUSA MOTIVADA POR DISCORDÂNCIA QUANTO AO CONTEÚDO DA ATA

Situação distinta ocorre quando o presidente manifesta discordância quanto à redação da ata. Nesse caso, recomenda-se observar procedimento pautado pelos princípios da cooperação, da boa-fé objetiva e da consensualidade.

Inicialmente, deve ser oportunizado ao presidente apresentar, por escrito, as alterações que entende necessárias. As sugestões devem ser confrontadas com os registros

existentes, as anotações da secretária, as gravações eventualmente realizadas e os demais elementos documentais produzidos durante a assembleia.

Caso as observações reflitam efetivamente acontecimentos omitidos ou registrados de forma imprecisa, recomenda-se promover as correções pertinentes. Todavia, persistindo divergência meramente interpretativa ou subjetiva, não se pode admitir que a recusa impeça a conclusão da ata.

Nessa hipótese, deve a Secretária da Mesa registrar expressamente que o presidente discordou da redação final e recusou sua assinatura, preservando-se integralmente a narrativa que melhor corresponda ao conjunto probatório disponível.

Essa solução harmoniza os princípios da transparência, da imparcialidade documental e da preservação da vontade coletiva, evitando que divergências individuais inviabilizem o adequado registro da atividade deliberativa do condomínio.

11 O PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS E A INEXISTÊNCIA DE NULIDADE AUTOMÁTICA

Um dos fundamentos centrais para a compreensão da validade da ata de assembleia desacompanhada da assinatura do presidente da mesa reside na correta aplicação do princípio da instrumentalidade das formas. Trata-se de postulado amplamente acolhido pelo direito brasileiro, segundo o qual as formas jurídicas não constituem um fim em si mesmas, mas instrumentos destinados à realização dos valores da segurança jurídica, da ampla defesa, da transparência e da efetividade dos atos jurídicos.

No plano processual, referido princípio encontra expressão em diversas disposições do Código de Processo Civil, especialmente naquelas que privilegiam o aproveitamento dos atos processuais quando alcançada sua finalidade e inexistente prejuízo às partes. Embora concebido originalmente para disciplinar a atividade jurisdicional, seu fundamento axiológico irradia efeitos para outros ramos do Direito, inclusive para o Direito Civil e o Direito Condominial, onde também prevalece a necessidade de preservação dos atos úteis e da estabilidade das relações jurídicas.

A clássica máxima francesa *pas de nullité sans grief* sintetiza esse entendimento ao afirmar que não há nulidade sem demonstração concreta de prejuízo. A simples inobservância de determinada formalidade não conduz, automaticamente, à invalidação do ato, exigindo-se prova de que a irregularidade comprometeu a formação da vontade ou impediu o exercício de direitos pelos interessados.

Transportando esse raciocínio para o ambiente condominial, conclui-se que a ausência da assinatura do presidente da mesa não possui, por si só, aptidão para invalidar a ata ou as deliberações nela registradas. Somente seria possível cogitar de nulidade caso restasse demonstrado que a recusa comprometeu a autenticidade do documento, alterou o resultado das votações ou impediu a adequada reconstrução dos fatos ocorridos durante a assembleia.

Em outras palavras, a assinatura presidencial não constitui requisito autônomo de validade. Seu objetivo consiste em conferir maior segurança documental ao registro dos acontecimentos. Quando essa finalidade é alcançada por outros meios de prova igualmente idôneos, desaparece qualquer fundamento jurídico para o reconhecimento da nulidade.

12 O PRINCÍPIO DA CONSERVAÇÃO DOS ATOS JURÍDICOS

Outro vetor interpretativo de grande relevância é o princípio da conservação dos atos jurídicos.

A moderna teoria geral do Direito Privado afasta a cultura da nulidade como solução automática para toda e qualquer irregularidade formal. Ao contrário, busca preservar os efeitos dos atos sempre que possível, privilegiando a estabilidade das relações jurídicas e a confiança legítima dos envolvidos. No âmbito condominial, esse princípio assume importância ainda maior.

As deliberações assembleares produzem efeitos sobre dezenas ou centenas de pessoas, disciplinam a administração patrimonial do condomínio, autorizam obras, aprovam contas, elegem administradores, instituem obrigações financeiras e organizam a vida coletiva.

Permitir que toda essa estrutura seja desconstituída pela simples recusa de uma assinatura significaria prestigiar o formalismo em detrimento da vontade soberana da coletividade. A conservação dos atos jurídicos exige exatamente o oposto.

Sempre que a finalidade essencial do ato tiver sido alcançada, deve-se preservar sua eficácia, restringindo a declaração de nulidade apenas às hipóteses em que efetivamente demonstrado prejuízo relevante.

Como ensina Maria Helena Diniz, a invalidação constitui providência excepcional, devendo o intérprete privilegiar, sempre que possível, soluções que preservem os efeitos úteis dos atos jurídicos regularmente praticados. Essa orientação revela-se plenamente compatível com a dinâmica das assembleias condominiais.

13 A BOA-FÉ OBJETIVA E A VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO

A boa-fé objetiva ocupa posição central no Direito Civil contemporâneo. Mais do que regra de interpretação contratual, constitui verdadeiro padrão de conduta imposto a todos aqueles que participam das relações jurídicas.

Dela decorrem deveres anexos de lealdade, cooperação, informação, transparência e coerência comportamental. No contexto assemblear, tais deveres incidem igualmente sobre o presidente da mesa.

Ao aceitar sua eleição, assume o compromisso institucional de conduzir os trabalhos com imparcialidade, proclamar os resultados das votações e colaborar para a adequada documentação dos acontecimentos.

A recusa injustificada à assinatura da ata pode configurar afronta a esses deveres anexos, especialmente quando destinada exclusivamente a impedir a eficácia documental da assembleia.

Além disso, incide o princípio da vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).

Não se mostra compatível com a boa-fé que o mesmo indivíduo conduza regularmente toda a assembleia, reconheça sua instalação, dirija os debates, proclame resultados, encerre os trabalhos e, posteriormente, negue-se a certificar documentalmente aquilo que ele próprio presidiu.

A ordem jurídica repele comportamentos contraditórios capazes de frustrar a confiança legitimamente depositada pelos demais participantes. Essa circunstância, evidentemente, não impede que o presidente manifeste discordância quanto ao conteúdo da ata.

Todavia, tal divergência deve ser solucionada mediante apresentação objetiva das alterações pretendidas, jamais mediante simples recusa destinada a inviabilizar a documentação dos fatos.

14 O SISTEMA PROBATÓRIO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E A ATA DE ASSEMBLEIA

O Código de Processo Civil de 2015 consagrou modelo probatório baseado na liberdade da prova e na persuasão racional do magistrado. Desapareceu qualquer ideia de tarifação rígida dos meios probatórios.

Ao apreciar controvérsia envolvendo assembleia condominial, o juiz não examina isoladamente a assinatura constante da ata, mas procede a análise de todo o conjunto probatório.

A convergência dos elementos de prova produz elevado grau de convencimento acerca da autenticidade dos acontecimentos. A ausência da assinatura presidencial constitui apenas um dado a ser considerado dentro desse contexto probatório mais amplo.

Não existe presunção legal de falsidade da ata desacompanhada da assinatura do presidente, muito menos existe regra jurídica que atribua eficácia absoluta à recusa. O convencimento judicial será construído mediante apreciação integrada de todas as provas produzidas.

15 A JURISPRUDÊNCIA E A PREVALÊNCIA DA VONTADE COLETIVA

A jurisprudência brasileira, especialmente do Superior Tribunal de Justiça, consolidou orientação segundo a qual nulidades formais não conduzem automaticamente à invalidação de atos jurídicos quando inexistente demonstração de prejuízo concreto.

Embora os precedentes tratem de diferentes espécies de deliberações e atos jurídicos, todos convergem para uma mesma diretriz interpretativa: a finalidade do ato deve prevalecer sobre formalidades destituídas de conteúdo essencial.

No âmbito condominial, os Tribunais de Justiça têm reiteradamente decidido que a invalidação de assembleias exige demonstração objetiva de irregularidade capaz de influenciar a formação da vontade coletiva, não sendo suficiente a mera alegação de vícios formais desacompanhada de efetivo prejuízo.

Essa orientação revela especial importância quando a controvérsia diz respeito exclusivamente à formalização documental da assembleia.

Se a convocação foi regular, o quórum foi observado, os participantes puderam exercer livremente seu direito de manifestação e votação, e o conteúdo da ata encontra respaldo em outros elementos probatórios, inexistente fundamento jurídico para desconstituir as deliberações apenas porque o presidente recusou sua assinatura.

Em tais hipóteses, a solução que melhor realiza os princípios da segurança jurídica, da estabilidade institucional e da boa-fé objetiva consiste na preservação dos atos praticados, remetendo eventual divergência sobre o conteúdo documental ao exame do conjunto probatório disponível.

16 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Da análise desenvolvida até o presente momento, pode-se extrair algumas conclusões fundamentais.

A primeira consiste em reconhecer que a ata possui natureza eminentemente declaratória, destinando-se a registrar fatos já ocorridos e deliberações anteriormente aprovadas pela coletividade.

A segunda demonstra que a assinatura do presidente possui relevante função certificadora, mas não constitui requisito essencial para a existência ou validade da assembleia.

A terceira evidencia que a recusa injustificada não possui aptidão para impedir a documentação dos acontecimentos, tampouco para desconstituir, isoladamente, a vontade soberana dos condôminos.

Por fim, verifica-se que a solução jurídica adequada exige apreciação integrada dos princípios da instrumentalidade das formas, da conservação dos atos jurídicos, da boa-fé objetiva, da liberdade da prova e da preservação da vontade coletiva, afastando interpretações excessivamente formalistas que atribuam à ausência de uma assinatura efeitos incompatíveis com a própria estrutura democrática da administração condominial.

17 A ORIENTAÇÃO DOUTRINÁRIA SOBRE A PREVALÊNCIA DA VONTADE COLETIVA

A doutrina nacional é praticamente uníssona ao reconhecer que a assembleia constitui o órgão máximo de deliberação do condomínio edilício e que suas decisões representam a manifestação da vontade coletiva dos condôminos, observados os requisitos legais, convencionais e regimentais.

Caio Mário da Silva Pereira leciona que a convenção condominial possui natureza normativa, irradiando efeitos obrigatórios sobre todos aqueles que integram a comunidade condominial, inclusive adquirentes, sucessores e ocupantes das unidades autônomas. Essa característica institucional evidencia que as deliberações assembleares transcendem a esfera de interesses individuais, constituindo expressão da autonomia coletiva do condomínio.

No mesmo sentido, Sílvio de Salvo Venosa afirma que a assembleia representa o verdadeiro órgão deliberativo do condomínio, competindo-lhe disciplinar as matérias de interesse comum e exercer o controle democrático da administração condominial. O autor ressalta que a regular convocação, a observância dos quóruns legais e a fidelidade da documentação dos atos são elementos essenciais à legitimidade das deliberações, sem, contudo, conferir às formalidades documentais caráter absoluto.

Flávio Tartuce sustenta que o Direito Civil contemporâneo abandonou o excessivo apego ao formalismo em favor de uma concepção funcional dos atos jurídicos, segundo a qual as formas devem servir à concretização da segurança jurídica e não à invalidação automática de situações jurídicas regularmente constituídas.

Maria Helena Diniz igualmente ensina que a nulidade deve constituir medida excepcional, impondo-se ao intérprete privilegiar soluções que preservem os efeitos úteis dos atos jurídicos sempre que sua finalidade substancial houver sido alcançada.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, ao tratarem da boa-fé objetiva e da funcionalização do Direito Privado, destacam que a interpretação dos atos jurídicos deve prestigiar os deveres de lealdade, cooperação, confiança e coerência, repelindo comportamentos contraditórios capazes de frustrar expectativas legitimamente constituídas.

Sob a ótica processual, Fredie Didier Jr. observa que o sistema probatório instituído pelo Código de Processo Civil de 2015 consagra a persuasão racional do julgador, afastando qualquer modelo de prova tarifada e impondo a apreciação conjunta de todos os elementos produzidos pelas partes.

Essa construção doutrinária converge para uma conclusão comum: a validade da assembleia decorre da regular formação da vontade coletiva, enquanto a ata representa instrumento destinado a documentar essa realidade, não podendo formalidades acessórias prevalecer sobre o conteúdo efetivamente deliberado.

18 A ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embora o Superior Tribunal de Justiça não possua precedente específico acerca da recusa do presidente da mesa em assinar a ata de assembleia condominial, sua jurisprudência consolidou premissas que conduzem à solução da questão.

A Corte Superior reconhece, reiteradamente, a força normativa da convenção condominial, a soberania das deliberações regularmente aprovadas e a necessidade de prestigiar a vontade coletiva formada segundo os requisitos legais. Também enfatiza que a disciplina interna do condomínio decorre da autonomia privada coletiva e vincula todos os integrantes da comunidade condominial.

Em diversos julgados envolvendo assembleias condominiais, o STJ tem privilegiado a observância da finalidade dos atos e da regularidade substancial do procedimento, afastando interpretações que permitam a invalidação de deliberações por meras irregularidades formais desacompanhadas de demonstração de prejuízo concreto. Essa orientação é coerente com o princípio da instrumentalidade das formas e com a preservação da estabilidade das relações condominiais.

Também merece destaque o entendimento segundo o qual a convenção condominial possui natureza estatutária e eficácia normativa, circunstância que reforça o caráter institucional das decisões assembleares e impede que interesses individuais prevaleçam sobre a vontade regularmente formada da coletividade.

Embora tais precedentes não enfrentem diretamente a ausência da assinatura do presidente da mesa, deles decorre consequência lógica: a eficácia das deliberações não pode ficar condicionada exclusivamente à vontade posterior daquele que presidiu os trabalhos, sobretudo quando existam elementos probatórios suficientes para comprovar a regularidade da assembleia.

19 REFLEXOS PRÁTICOS PARA A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

A análise desenvolvida permite estabelecer algumas diretrizes objetivas para a atuação dos administradores condominiais diante da recusa do presidente da mesa em firmar a ata.

A primeira consiste na imediata consignação da recusa no próprio documento, registrando que o presidente foi regularmente convidado a assiná-lo e optou por não fazê-lo, indicando-se, sempre que possível, os fundamentos apresentados.

Em seguida, recomenda-se que a Secretária da Mesa assine a ata, por ser a responsável institucional por sua elaboração, colhendo-se, adicionalmente, a assinatura de testemunhas presenciais, especialmente conselheiros, escrutinadores, síndico ou condôminos que acompanharam integralmente os trabalhos.

Devem ainda ser preservados todos os elementos documentais produzidos durante a assembleia, como listas de presença, procurações, gravações audiovisuais, cédulas de votação, relatórios de escrutínio e demais registros aptos a corroborar a fidelidade do documento.

Por fim, impõe-se ampla publicidade da ata aos condôminos, informando expressamente a ocorrência da recusa e assegurando transparência ao procedimento administrativo.

A adoção dessas providências reduz significativamente o risco de futuras impugnações judiciais e fortalece a credibilidade institucional da administração condominial.

20 CONCLUSÃO

A recusa do presidente da mesa em assinar a ata da assembleia representa circunstância excepcional que, embora mereça adequado tratamento documental, não possui eficácia jurídica para invalidar, por si só, as deliberações regularmente aprovadas pela coletividade dos condôminos.

A ata não constitui o ato constitutivo da vontade assemblear, mas instrumento destinado a registrar fatos já ocorridos. Sua autenticidade decorre da convergência do conjunto probatório disponível e não exclusivamente da assinatura presidencial.

A interpretação sistemática do Código Civil e do Código de Processo Civil, aliada aos princípios da boa-fé objetiva, da instrumentalidade das formas, da conservação dos atos jurídicos, da segurança jurídica e da preservação da vontade coletiva, conduz à conclusão de que formalidades acessórias não podem prevalecer sobre a efetiva realidade deliberativa da assembleia.

A assinatura do presidente desempenha relevante função certificadora, porém não possui natureza constitutiva. Sua ausência poderá ser suprida mediante a atuação diligente da Secretária da Mesa, pela assinatura de testemunhas e pela preservação dos demais elementos probatórios produzidos durante os trabalhos assembleares.

Em eventual controle jurisdicional, caberá ao magistrado apreciar o conjunto da prova, verificando se a ata reproduz fielmente os acontecimentos da assembleia e se houve demonstração concreta de prejuízo decorrente da ausência da assinatura presidencial. Inexistindo tal prejuízo, não há fundamento jurídico para a invalidação das deliberações.

Conclui-se, portanto, que o Direito Condominial contemporâneo deve prestigiar a efetividade da vontade coletiva e a estabilidade das relações jurídicas, repelindo interpretações excessivamente formalistas que permitam a um único participante frustrar a eficácia de decisões regularmente adotadas pela comunidade condominial.

REFERÊNCIAS

DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*. Salvador: JusPodivm.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Direitos Reais*. Salvador: JusPodivm.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense. (BDJur)

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*. São Paulo: Método.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Condomínio em Edifício: Teoria e Prática*. São Paulo: Atlas.
(Konekta Commerce)

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Jurisprudência sobre convenção condominial, assembleias e autonomia normativa do condomínio. (Superior Tribunal de Justiça)