



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000664728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000522-14.2025.8.26.0655, da Comarca de Várzea Paulista, em que é apelante DEMAC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do(a) relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ (VICE PRESIDENTE), LUCIANA BRESCIANI (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ROBERTO SOLIMENE (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), DAMIÃO COGAN (DECANO) E ROBERTO MAC CRACKEN (PRES. SEÇÃO DE D. PRIVADO).

São Paulo, 14 de julho de 2026.

SILVIA ROCHA (CORREGEDORA GERAL)

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000522-14.2025.8.26.0655

Apelante: DEMAC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Várzea Paulista

Comarca: Várzea Paulista

Voto nº 39.875

EMENTA: APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. VAGA DE GARAGEM ADQUIRIDA POR CONDOMÍNIO. DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que manteve a recusa de registro de instrumento particular de aditamento, retificação e ratificação de contrato de dação em pagamento, referente a vaga de garagem em edifício. A apelante alega que a aquisição da vaga pelo condomínio é juridicamente possível e que foi aprovada em assembleia condominial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de aquisição de vaga de garagem pelo condomínio e a necessidade de aprovação unânime em assembleia para tal aquisição.

III. Razões de Decidir

3. A jurisprudência admite que o condomínio, em caráter excepcional, adquira bens para preservação dos interesses dos condôminos, desde que autorizado em assembleia. 4. A vedação legal à alienação de vagas de garagem a terceiros não se aplica ao condomínio. A aquisição de vaga de garagem pelo condomínio, destinada à satisfação de crédito condominial ou à tutela de interesse coletivo, não se confunde com a alienação a pessoas estranhas ao condomínio. 5. A ausência de aprovação unânime na assembleia impede o registro, pois não pode haver dissenso entre os condôminos sobre a aquisição de imóvel pelo condomínio.

IV. Dispositivo e Tese

6. Apelação não provida.

Tese de julgamento: 1. Condomínio pode adquirir bens imóveis em caráter excepcional, desde que autorizado em assembleia. 2. Condomínio não é considerado pessoa estranha para fins de aquisição de vaga de garagem. 3. A ausência de aprovação unânime em assembleia inviabiliza o registro do título.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.331, § 1º.

Jurisprudência Citada:

CSM/SP; Apelação nº 1004784-81.2021.8.26.0126 - Rel. Des. Francisco Loureiro - j. 06.08.2024.

Trata-se de apelação interposta por **Demac Construções Empreendimentos e Participações S/A.** contra a r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Várzea Paulista/SP, que manteve a recusa de registro do instrumento particular de aditamento, retificação e ratificação de contrato de dação em pagamento, tendo por objeto a vaga de garagem objeto da matrícula nº 6.644 da referida serventia extrajudicial (fls. 247/251).

Alega a apelante, em síntese, que a aquisição de vaga de garagem pelo condomínio é juridicamente possível, porque decorre da satisfação de crédito oriundo de acordo homologado judicialmente, inexistindo afronta à convenção condominial ou ao disposto no art. 1.331, § 1º, do Código Civil. Afirma, ainda, que a assembleia condominial aprovou a transação e que a negativa registral se funda em interpretação excessivamente restritiva da capacidade jurídica do condomínio edilício (fls. 254/263).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não

provimento do recurso (fls. 279/283).

É o relatório.

Apresentado a registro o instrumento particular de aditamento, retificação e ratificação de contrato de dação em pagamento por meio do qual a vaga de garagem objeto da matrícula nº 6.644 foi alienada pela proprietária ao Condomínio Residencial Orquídea Park I, para satisfação de obrigação decorrente de acordo celebrado nos autos do Processo nº 1003030-11.2017.8.26.0655, o Oficial qualificou negativamente o título por entender que: a) o condomínio não possui personalidade jurídica para figurar como adquirente; b) não foi apresentada ata de assembleia com aprovação unânime dos condôminos; e c) o condomínio não é proprietário tabular de apartamento no empreendimento, o que o impede de adquirir uma vaga de garagem.

Inicialmente, cumpre consignar que a jurisprudência evoluiu e passou a reconhecer que o condomínio, embora não possua personalidade jurídica, tem capacidade, em caráter excepcional, para adquirir bens sempre que necessário para preservação dos interesses da coletividade condominial ou para satisfação de créditos pertencentes ao próprio condomínio.

A propósito, o Conselho Superior da Magistratura tem admitido, em situações específicas, o ingresso de títulos nos quais o condomínio figure como adquirente, desde que a aquisição esteja diretamente vinculada à consecução de finalidade condominial e seja regularmente autorizada pelos condôminos.

Sobre o tema, bastante esclarecedor o trecho do voto proferido pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Des. Francisco Loureiro, na Apelação nº 1004784-81.2021.8.26.0126, a seguir transcrito:

“Teria razão, em tese, o Registrador ao sustentar que, na

forma da lei civil, Condomínio não detém personalidade jurídica (artigos 40 e seguintes do Código Civil). Em decorrência disso, estaria o Condomínio impossibilitado de adquirir imóveis, pois a realização de negócios jurídicos exigiria agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (artigo 104 do Código Civil). Assim, somente o ente com personalidade jurídica, porque sujeito de direitos e deveres na ordem civil, pode adquirir bem imóvel (artigos 1º e seguintes do Código Civil).

(...)

E mais recentemente, a doutrina e jurisprudência também passaram a admitir que o condomínio adquira bens imóveis em algumas hipóteses especiais, a partir da constatação inquestionável de que no âmbito dos condomínios estão presentes os mesmos interesses constantes quando da criação de uma pessoa jurídica: conjugação de esforços para consecução de objetivos comuns e compartilhamento dos custos e da responsabilidade. A manifestação da vontade de associar-se está presente no contrato de compra e venda da unidade, pois ao adquirir unidade autônoma, o adquirente manifesta-se positivamente no sentido de pertencer ao quadro social deste ente (condomínio).

Pode-se afirmar que o estágio atual da jurisprudência admite em caráter excepcional atribuir personalidade jurídica ao condomínio edilício, desde que diga respeito a temas de seu específico interesse.

(...)

Com base nessas premissas, seria possível, em hipóteses

excepcionais, autorizar a aquisição de bem imóvel pelo Condomínio (...).”

Destarte, o óbice relacionado à ausência de personalidade jurídica de direito material do condomínio, no caso em análise, não merece subsistir.

Por outro lado, não é adequado equiparar o condomínio a terceiro estranho, para fins de incidência do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

A vedação legal à alienação ou locação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio tem por objetivo impedir o ingresso de indivíduos não autorizados no espaço condominial e preservar a segurança e funcionalidade do empreendimento.

Ora, é sabido que o condomínio tem capacidade processual e patrimonial para a gestão dos interesses comuns da coletividade condominial, atuando como centro de imputação de direitos e obrigações relacionados à administração das áreas e interesses comuns. Logo, a aquisição excepcional de unidade autônoma pelo próprio condomínio, quando destinada à satisfação de crédito condominial ou à tutela de interesse coletivo dos condôminos, não se confunde com a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao ambiente condominial.

Esse óbice, pois, merece ser afastado.

Todavia, o afastamento de parte dos óbices não implica o ingresso automático do título junto ao fôlio real.

Com efeito, o exame da ata da Assembleia Geral Ordinária, realizada em 17 de fevereiro de 2023, revela que a proposta de celebração do acordo com a ora apelante, envolvendo a transferência ao condomínio das vagas de garagem então pertencentes à incorporadora, foi

submetida à deliberação dos condôminos e aprovada por vinte e seis (26) votos favoráveis e dois (02) contrários (fls. 35/39, item “3”). Ocorre que o documento não contém declaração de voto, nem ressalva indicando que os condôminos discordantes teriam divergido exclusivamente sobre a futura destinação das vagas, de maneira que não é possível acolher a alegação da recorrente no sentido de que inexistiu dissenso quanto à própria aquisição das unidades.

Nesse cenário, ainda que se reconheça a inexistência de vedação legal à aquisição da vaga de garagem pelo condomínio, subsiste óbice registral intransponível, consistente na ausência de aprovação unânime exigida pela orientação consolidada deste Colendo Conselho Superior da Magistratura para a hipótese.

A respeito do tema, importa lembrar que a unanimidade exigida não corresponde à anuência individual de todos os proprietários de unidades autônomas. A aprovação deve ser aferida no âmbito da assembleia regularmente convocada para esse fim específico, bastando a unanimidade dos votos aptos a participar da deliberação.

Ocorre que, mesmo à luz dessa interpretação mais flexível, permanece imprescindível a inexistência de dissenso entre os participantes da assembleia, na medida em que a aquisição de imóvel pelo condomínio envolve repercussões patrimoniais potencialmente extensíveis a toda a coletividade condominial. Nessa linha, o voto proferido na Apelação Cível nº 1004784-81.2021.8.26.0126¹ reafirmou que a excepcional atribuição de capacidade aquisitiva ao condomínio pressupõe prévia autorização em assembleia e observância de unanimidade na anuência dada pelos condôminos presentes.

¹ Registro de imóveis – Procedimento de dúvida – Registro de instrumento particular de promessa venda e compra por condomínio – Hipóteses excepcionais para aquisição de imóvel por condomínio edilício, a quem a jurisprudência contemporânea atribui personalidade jurídica de direito material para realizar negócios jurídicos e adquirir bens de seu peculiar interesse – Óbice intransponível, porém, em razão da ausência de aprovação em assembleia extraordinária com quórum não unânime e objeto de anulação na esfera judicial, com sentença passada em julgado – Ausência de eficácia da assembleia reconhecida em ação judicial inviabiliza o registro do título – Apelo improvido. (CSM/SP - APELAÇÃO CÍVEL nº 1004784-81.2021.8.26.0126 – Rel. Des. Francisco Loureiro – j. 06.08.2024).

Em outras palavras, a exigência não decorre de incapacidade absoluta do condomínio para adquirir bens, mas da necessidade de resguardar os interesses dos condôminos minoritários diante de negócio jurídico que extrapola a administração ordinária e implica ampliação patrimonial do próprio ente condominial.

Cumprе recordar que a atividade registral se submete ao princípio da legalidade estrita. O ingresso do título no fôlio real exige que todos os pressupostos necessários à prática do ato estejam comprovados de forma inequívoca, não sendo possível suprir lacunas documentais por meio de presunções ou interpretações ampliativas do conteúdo das deliberações assembleares.

Nessas circunstâncias, embora se reconheça que o condomínio pode, em tese, adquirir unidade autônoma para satisfação de crédito relacionado aos interesses da coletividade condominial e que, se isso ocorrer, não se equipararia a terceiro estranho, é de rigor a manutenção da qualificação negativa do título porque subsistente, *in casu*, o óbice registral decorrente da ausência de deliberação assemblear unânime apta a legitimar a aquisição pretendida.

Diante do exposto, **nego provimento** à apelação.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Relatora

Assinatura Eletrônica