



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

**Registro: 2017.0000990288**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são partes é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA BARBARA.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. v. u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 5 de dezembro de 2017.

**PEREIRA CALÇAS**  
**CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

**Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo**

**Apelado: Condomínio Residencial Santa Barbara**

**Interessado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos**

**Voto nº 29.771**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – CONDOMÍNIO – ALIENAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL – Para que o condomínio edilício venda unidade condominial de que seja proprietário, necessária a unanimidade de votos dos condôminos presentes em assembleia geral convocada para este fim, o que não se confunde com unanimidade de todos os condôminos, prescindível à hipótese. Recurso não provido.**

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos, que julgou improcedente dúvida suscitada para o fim de determinar registro de transmissão de unidade condominial alienada por condomínio edilício.

O apelante afirma, em síntese, que condomínio edilício não é provido de personalidade, o que tornaria exceção sua participação em negócio jurídico. Menciona precedentes do E. CSM no sentido de que, na ausência de regra legal específica, a venda dependeria de anuência da totalidade de condôminos, reunidos em assembleia geral, o que não teria havido na situação dos autos.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

Não há previsão legal específica a disciplinar requisitos para alienação de unidade condominial pelo condomínio edilício. Há, todavia, regra para a respectiva aquisição, nas hipóteses em que o imóvel é levado à hasta em execução lastreada em débitos condominiais.

À luz do art. 63, §3º, da Lei 4591/64:

“Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

A aquisição da unidade condominial pelo condomínio depende, portanto, da unanimidade dos votos obtidos em Assembleia Geral, coisa mui diversa da unanimidade de todos os condôminos, como assentado por este Egrégio Conselho Superior da Magistratura:



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida. Condomínio como adquirente de unidade autônoma. Débito condominial a ela correspondente V. Acórdão anterior, em dúvida relativa ao registro do mesmo título, em que reconhecida a viabilidade da aquisição, com fulcro no art. 63, § 3º, da Lei nº 4.591/64, desde que viesse a ser obtida decisão unânime de assembléia geral. Recusa do registro de carta de adjudicação sob o fundamento de que seria necessária a anuência de todos os condôminos. Interpretação incorreta, pois a anuência dos condôminos, que se colhe por decisão unânime de assembléia geral, não se confunde com decisão unânime dos condôminos. Requisito, in casu, preenchido. Ingresso possível. Recurso provido.

Todavia, a construção jurisprudencial, em aplicação analógica (artigo 4º do [Decreto-lei 4.657/42](#) c.c. o artigo 63, § 3º, da Lei 4.591/64), que abre exceção à regra geral inibitória da aquisição imobiliária por ente (condomínio) despido de personalidade jurídica, exige a satisfação simultânea dos seguintes pressupostos: a) primeiro: que a aquisição seja modo de satisfação de crédito decorrente do inadimplemento das despesas condominiais (obrigações propter rem); b) segundo: que a unidade autônoma adquirida seja exatamente aquela em relação à qual está vinculado o débito condominial; c) terceiro: que a aquisição esteja anuída pelos condôminos, mediante decisão unânime de assembléia geral, em que não se deve computar o voto do respectivo condômino inadimplente (por congruência lógica) nem confundir a unanimidade dos votos proferidos na assembléia (imprescindível) com anuências expressa de todos os condôminos (prescindível).

Não procede, pois, o óbice de registro, ao sustentar que



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

a aquisição em pauta carece de concordância de todos os condôminos, desconsiderando a concordância unânime dos presentes em assembléia geral.

Com efeito, é da norma legal (artigo 63, § 3º, da Lei nº 4.591/64), que se invoca para integração analógica, a expressa menção de que a aquisição da unidade pelo condomínio depende de decisão unânime de assembléia geral, que, naturalmente, não equivale à decisão unânime de condôminos.

Fosse a intenção do legislador, na redação do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4.591/64 exigir a unanimidade dos condôminos seria essa a sua redação (tal como é a dos artigos 1.343 e 1.351 do [Código Civil](#), bem como a do § 2º do artigo 10 da Lei nº 4.591/64), mas, não empregando tal expressão, e sim a de decisão unânime de assembléia geral, apenas criou um quorum especial consistente na unanimidade dos condôminos presentes à assembléia geral, que não se equivale à unanimidade de todos condôminos.

(...) Ademais, a condição indicada nos precedentes do Conselho Superior da Magistratura - que a aquisição conte com a anuência dos condôminos, por decisão unânime de assembléia geral para este fim convocada e em que, para essa finalidade específica, não terá voto o proprietário da unidade autônoma que gerou as despesas condominiais objeto da execução em que foi a mesma unidade alienada (v.g., CSM, 469-6/1, da Comarca de Jundiaí, j. 06 de dezembro de 2005, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale) é não só de cautela por imposição jurisdicional pura, mas deve ter sua leitura amarrada à apontada norma legal aplicada por analogia: daí, o adjetivo unânime em qualificação à decisão da assembléia (tal como a lei), não à anuência dos condôminos. Em outras palavras, a anuência dos condôminos se deve colher em assembléia



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

geral, especialmente convocada para esse fim, bastando, no entanto, a decisão unânime dos condôminos presentes nessa assembléia.” (Apelação Cível 829-6/5, Rel. Des. Ruy Camilo, j. 27/5/08)

Repise-se, como ressaltado no excerto transcrito, que a redação do art. 63, §3º, da lei 4591/64 alude a “decisão unânime de Assembléia-Geral”, deixando patente que a exigência é de totalidade de votos, mas apenas dentre condôminos presentes à Assembleia.

À míngua de norma específica, aplica-se idêntico raciocínio para a alienação da unidade pelo condomínio. Deveras, a compra do imóvel pelo condomínio edilício não se faz por escopo outro que o de saldar obrigações condominiais inadimplidas. Por conseguinte, o condomínio adquire o bem já com vistas à futura alienação, aproveitando o produto da venda para reforçar suas provisões, prejudicadas pela inadimplência do antigo proprietário.

Desta feita, o mesmo quórum exigido para a aquisição estende-se à venda da unidade condominial. Faz-se, pois, de rigor a unanimidade de votos obtidos em Assembleia Geral, convocada para tal mister, o que, porém, não se confunde com a unanimidade de votos dentre todos os condôminos. Regularmente instalada a Assembleia, impõe-se a totalidade dos votos dos condôminos lá presentes. Despicienda a anuência dos condôminos que também teriam direito a voto, mas não compareceram à Assembleia.

Pertinente, vez mais, a explícita orientação deste Colendo Conselho Superior da Magistratura:



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

“Registro de Imóveis. Carta de Adjudicação. Aquisição por condomínio edilício. Irresignação parcial, restrita à comprovação de autorização em assembléia geral em virtude de não possuir o condomínio personalidade jurídica. Demais exigências não impugnadas. Autorização em assembléia que deve ser dada, porém, pela unanimidade dos condôminos que dela participam e não por todos os condôminos, como decidido em primeiro grau - Dúvida Prejudicada. Recurso não conhecido.

Justamente porque o condomínio não é um ente com personalidade jurídica própria, em que pese o agrupamento dos interesses dos condôminos, para que a arrematação ou adjudicação seja possível é necessário que a aquisição conte com a anuência dos condôminos, por decisão unânime de assembléia geral em que, para esta finalidade específica, não terá voto o proprietário da unidade autônoma que gerou as despesas condominiais objeto da execução em que foi a mesma unidade arrematada ou adjudicada.

Igual providência, fica desde já consignado, deverá ser observada para a alienação da referida unidade autônoma pelo condomínio, pois dependerá o ato da anuência dos condôminos, manifestada em assembléia geral.” (Apelação Cível 885-6/0, Rel. Des Ruy Camilo, j. 7/10/08)

“Registro de imóveis - Dúvida julgada procedente - Transação em ação de execução - Dação em pagamento destinada à quitação de despesas condominiais - Condomínio edilício como adquirente - Registro de carta de sentença - Ausência de personalidade jurídica - Viabilidade da aquisição, em tese, mediante aplicação analógica do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4591/64 - Necessidade de aprovação da aquisição em assembléia geral dos



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
**Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577**

condôminos - Impossibilidade de complementação do título no curso da dúvida - Recurso não provido.

Justamente porque o condomínio não é um ente com personalidade jurídica própria, em que pese o agrupamento dos interesses dos condôminos, para que a aquisição mediante arrematação, adjudicação, ou transação seja possível é necessário que a aquisição conte com a anuência dos condôminos, por decisão unânime de assembléia geral para este fim convocada e em que, para essa finalidade específica, não terá voto o proprietário da unidade autônoma que gerou as despesas condominiais objeto da execução em que foi a mesma unidade alienada.

Igual providência, fica desde já consignado, deverá ser observada para a alienação da referida unidade autônoma pelo condomínio, pois dependerá o ato da anuência dos condôminos, manifestada em assembléia geral.” (Apelação Cível 469-6/1, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, j 6/12/05)

Desta feita, indevida a recusa do Sr. Oficial, nego provimento ao recurso.

**PEREIRA CALÇAS**  
**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

Assinatura Eletrônica