PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003952-59.2025.8.26.0562

(405/2026-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO CIVIL DE ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA POR SUJEITOS DE DIREITOS DESPERSONALIZADOS (CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS). INVIABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 53 DO CÓDIGO CIVIL. PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÕES.

1. No pedido de providências formulado contra qualificação registral negativa de ato diverso de registro em sentido estrito, a resolução do mérito depende da impugnação de todos os óbices elencados pelo registrador na nota devolutiva. A ausência de impugnação a alguma das exigências elencadas, desacompanhada do seu cumprimento, configura anuência à exigência não rebatida, circunstância que torna o pedido prejudicado e inviabiliza o exame do apelo. Todavia, a despeito da prejudicialidade do pedido, a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura autoriza a análise dos óbices efetivamente impugnados, apenas para a orientação de futura prenotação.

2. As associações são pessoas jurídicas de direito privado constituídas “pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”, na forma do art. 53 do Código Civil.

3. Os condomínios edilícios são sujeitos de direitos despersonalizados (não são pessoas naturais nem pessoas jurídicas), de modo que não podem se unir em associação, por ofensa ao art. 53 do CC.

4. Embora não se afigure desarrazoada a admissão legal, em tese, de associação de entes despersonalizados – especialmente se exigida congruência entre o objeto da associação e a defesa comum dos interesses dos entes despersonalizados –, não foi essa a opção do legislador. O art. 53 do CC define as associações como a união de entes personalizados (pessoas), sem nenhuma margem para a admissão de associação de entes despersonalizados. Os registradores estão vinculados ao regime legal positivado, por força do princípio da legalidade. Esta Corregedoria-Geral não tem o poder de flexibilizar, no foro extrajudicial, exigência legal clara e objetiva aplicada pelo registrador. Ademais, a circunstância de outros oficiais registradores admitirem o registro, mediante flexibilização da exigência legal, não vincula os demais oficiais, tampouco a Corregedoria-Geral.

5. Parecer pelo não conhecimento do recurso, com observações para orientar futura prenotação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por Associação dos Condomínios de Prédios Inclinados contra a sentença de fls. 272-275, proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível do Foro de Santos, que manteve recusa de registro de estatuto social de associação pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Santos.

Em suas razões (fls. 282-298), a parte recorrente sustenta que: i) o condomínio edilício, conquanto desprovido de personalidade jurídica, possui capacidade jurídica para figurar como associado, sem vedação legal expressa em sentido contrário; ii) a interpretação conferida ao art. 53 do Código Civil pela sentença é excessivamente restritiva e compromete a liberdade associativa (Constituição Federal, art. 5º, XVII) e a autonomia privada coletiva; iii) o controle exercido no processo de dúvida deve se restringir à legalidade formal do título, sem avançar sobre a capacidade associativa dos condomínios; iv) a sentença afastou, sem fundamentação suficiente, o parecer ministerial de primeiro grau, favorável ao registro. Requer a reforma integral da sentença, com a determinação do registro do estatuto social apresentado.

O Oficial apresentou resposta ao recurso (fl. 305), na qual reitera os termos de sua manifestação de fls. 257-262.

A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se às fls. 326-328 pelo não provimento do recurso, com a manutenção integral da sentença recorrida.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

Opino.

No processo de dúvida e no pedido de providências formulado em face de nota devolutiva emitida por oficial registrador, a resolução do mérito depende da impugnação de todos os óbices elencados pelo registrador na nota devolutiva que ensejou a suscitação da dúvida ou a formulação do pedido de providências. A ausência de impugnação a qualquer das exigências que subsidiaram a qualificação negativa – seja pela concordância com a exigência, desacompanhada do seu cumprimento, seja pela omissão quanto à exigência na manifestação de impugnação – acarreta a perda superveniente do objeto do processo.

Com efeito, se alguma das exigências deixou de ser impugnada, então o título não poderá ser registrado em virtude da exigência não impugnada, a qual não pode ser suprida de ofício pelo juízo corregedor, sem provocação da parte interessada, por força do princípio da rogação (instância).

Nesse sentido:

> É necessário que a impugnação do interessado verse sobre todos os pontos levantados pelo oficial de registro de imóveis nas razões da ação de dúvida [...]. A razão disso está em que a anuência ou o silêncio sobre qualquer delas implica o reconhecimento de que a inscrição, tal como rogada, realmente não podia ter sido feita, por conta do óbice não impugnado, e isso leva ao prejuízo da dúvida, ou seja, à extinção do processo sem julgamento de mérito. [...]
>
> Conquanto o juízo dos registros possa adotar, para além daquelas apontadas pelo oficial, outras razões para manter a qualificação negativa, ele não pode, entretanto, relevar fundamentos de objeção com os quais tenha concordado o interessado, justamente porque, como se disse, atua na tutela do interesse dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

terceiros. [...]

[A] concordância do apresentante, sem cumprimento, de quaisquer das exigências, determina a perda de objeto do processo administrativo de dúvida na medida em que o título jamais terá ingresso no álbum imobiliário. [...] [O]correndo impugnação parcial das exigências, a dúvida perderá seu objeto, sendo inviável o exame parcial das exigências em razão dos órgãos administrativos de julgamento não exercerem atividade consultiva e tampouco orientadora"

(PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. *A dúvida no registro de imóveis*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 85, 95, 158-159).

Sendo assim, a ausência de impugnação a um dos fundamentos da nota devolutiva obsta o conhecimento do recurso de apelação interposto pela parte interessada contra a sentença de procedência da dúvida, que deve ser julgada prejudicada.

Todavia, a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura admite que, a despeito da prejudicialidade da dúvida, examine-se a licitude dos óbices efetivamente impugnados, para a orientação de futura prenotação:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa de ingresso de título – Resignação parcial – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido – **Análise das exigências a fim de orientar futura prenotação**. Correta descrição dos imóveis envolvidos em operações de desdobro e fusão – Princípio da especialidade objetiva – Manutenção das exigências. Exibição de certidões negativas de débitos federais, previdenciários e tributários municipais – Inteligência do item 119.1. do Cap. XX das NSCGJ

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

– Precedentes deste Conselho – Afastamento das exigências. Exibição de certidões de ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais – Exigência que encontra amparo na letra "c" do item 59 do Capítulo XIV das NSCGJ e na Lei nº 7.433/1985 – Manutenção das exigências. (TJSP; Apelação Cível 1000786-69.2017.8.26.0539; Rel. Des. Pereira Calças (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 19/12/2017);

REGISTRO DE IMÓVEIS. APELAÇÃO. DÚVIDA PREJUDICADA. ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIAS NO CURSO DO PROCEDIMENTO. RECURSO QUE NÃO PODE SER CONHECIDO. **ANÁLISE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO**. REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS. CÔNJUGE SOBREVIVENTE QUE PRECEDE OS COLATERAIS NA ORDEM DE SUCESSÃO. REGIME DE BENS QUE NÃO AFETA A QUALIDADE DE HERDEIRO NECESSÁRIO CONFORME DISPOSITIVO EXPRESSO DE LEI E ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. [...]

3. O recurso de apelação não pode ser conhecido, pois a dúvida está prejudicada pela falta de impugnação de todos os óbices registrários, com atendimento de parte das exigências no curso do procedimento. Análise da exigência impugnada para orientação de futura prenotação. [...] (TJSP; Apelação Cível 1032247-29.2024.8.26.0405; Rel. Des. Francisco Loureiro (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 17/09/2025);

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida prejudicada - Ausência da via original do título - Exame, em tese, da exigência a fim de nortear futura prenotação - Descrições constantes do título e do registro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

que não deixam qualquer dúvida de que se trata do mesmo imóvel - Princípio da especialidade não violado - Retificação de registro - Ato passível de averbação que, portanto, deve ser inscrito no Registro de Imóveis de origem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição - Arts. 169, I c.c. 213, § 1º, da Lei n° 6.015/73 - Recurso prejudicado. (TJSP; Apelação Cível 0003757-13.2012.8.26.0606; Rel. Des. José Renato Nalini (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 26/09/2013);

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. Alegação de omissão e contradição no acórdão. Inexistência de vícios. Análise de mérito em recurso não conhecido. Possibilidade de exame dos óbices para orientação de futura prenotação. Poder hierárquico e normativo da Corregedoria-Geral da Justiça. Isenção de ITBI. Irrelevância para a necessidade de regularização da cadeia dominial. Afastamento de comunicação à Corregedoria Permanente. Providência de natureza administrativa sem interferência no juízo de prejudicialidade da dúvida. Mero inconformismo com o resultado do julgamento. Prequestionamento temático. Embargos de declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1088819-13.2025.8.26.0100; Rel. Des. Silvia Rocha (Corregedora-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 08/04/2026).

Na espécie, a nota devolutiva elencou cinco óbices ao registro do estatuto social (fls. 33):

- Retificar no artigo 8 do Estatuto, a indicação de que a associação é constituída por condomínios e edifícios, tendo em vista que o mesmo não possui personalidade jurídica, conforme artigo 44 do Código Civil;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

- Relação dos eleitos, com qualificação completa dos membros fundadores (nome completo, nacionalidade, estado civil, número da identidade, com o respectivo órgão expedidor, CPF e residência, com endereço completo) conforme determina o item 16.1.5, do Capítulo XVIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, publicada no Diário da Justiça Eletrônico de 16/12/2019, vigente a partir de 06/01/2020;

- Constar da qualificação o nome completo da conselheira **JULIANA C. RIBEIRO**, conforme determina o item 16.3.5, do Capítulo XVIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, publicada no Diário da Justiça Eletrônico de 16/12/2019, vigente a partir de 06/01/2020;

- Constar da qualificação **VALERIA CATARINO CAETANO E MARIA INES CHEDID** o órgão e o Estado da Federação que expediu a identidade conforme determina o item 16.3.5, do Capítulo XVIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, publicada no Diário da Justiça Eletrônico de 16/12/2019, vigente a partir de 06/01/2020

- Corrigir no que couber o prazo do mandato da primeira diretoria eleita, tendo em vista haver divergência entre os artigos 16§3 (6 anos) 31 (6 anos) e na ata (5 anos).

No entanto, o interessado somente impugnou o primeiro óbice, não os demais, o que torna prejudicado o pedido ora formulado, já que, sem a impugnação ou o atendimento das demais exigências, à luz do princípio da rogação, é inviável a determinação do registro pretendido.

De todo modo, passa-se ao exame do óbice impugnado, para orientar futura prenotação.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

jurídica de registro de estatuto social de associação constituída pela união de condomínios edilícios.

As associações são pessoas jurídicas de direito privado constituídas "pela união de **pessoas** que se organizem para fins não econômicos", na forma do art. 53 do Código Civil. Assim, as associações podem ter como membros **pessoas naturais** ou **pessoas jurídicas**, mas não sujeitos de direitos despersonalizados ou mesmo objetos de direitos.

Os condomínios edilícios, por sua vez, são sujeitos de direitos despersonalizados: não estão listados no rol de pessoas jurídicas de direito privado (CC, art. 44), mas têm capacidade para praticar atos na defesa da massa patrimonial que os constitui (CC, art. 1.348), o que inclui a capacidade processual (CPC, art. 75, XI).

Sobre o tema:

> Concede-se que o condomínio edilício deve inscrever-se no CNPJ, pode abrir contas bancárias, contratar empregados e ingressar em juízo com ações. Contudo, a inscrição no CNPJ tem caráter meramente tributário e não pode, por si só, converter o condomínio em pessoa jurídica. Por igual, a abertura de conta bancária não é privativa de pessoas jurídicas. Por último, o ingresso em juízo decorre da capacidade judiciária que a lei processual confere ao condomínio, e não de suposta personalização do patrimônio comum.
>
> (LOPES, João Batista. *Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 190-191)

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que a Associação dos Condomínios de Prédios Inclinados foi constituída pela união de condomínios edilícios do Município de Santos afetados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

por problemas estruturais de inclinação predial. O respectivo estatuto social foi apresentado para registro perante o Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Santos.

O oficial recusou o registro, sob o fundamento de que os condomínios edilícios, entes despersonalizados cuja capacidade jurídica se limita à administração da respectiva comunhão imobiliária (Código Civil, art. 1.348; Lei n. 4.591/1964, art. 22), não se enquadram no conceito de *pessoa* exigido pelo art. 53 do Código Civil para a constituição de associação civil.

A recusa está bem fundamentada.

Conforme acima exposto, as associações são constituídas, de acordo com o art. 53 do Código Civil, pela união de pessoas (naturais ou jurídicas). Os condomínios edilícios não são pessoas, mas sujeitos despersonalizados. Tanto assim que há em tramitação no Congresso Nacional projeto de lei para atribuir aos condomínios personalidade jurídica a fim de lhes conferir capacidade jurídica para a prática dos atos da vida civil em geral (PL n. 3.461/2019), entre os quais o de se unir sob a forma de associação.

Assim, os condôminos – desde que sejam pessoas naturais ou jurídicas – podem se associar, como consectário da liberdade de associação tutelada pela Constituição de 1988 (art. 5º, XVII), o que dá azo às chamadas “associações de moradores”, mas não os próprios condomínios, por não terem a natureza jurídica exigida pelo art. 53 do CC.

Embora não se afigure desarrazoada a admissão legal, em tese, de associação de entes despersonalizados – especialmente se exigida congruência entre o objeto da associação e a defesa comum dos interesses dos entes despersonalizados –, não foi essa a opção do legislador. O art. 53 do CC define as associações como a união de entes personalizados (pessoas), sem nenhuma margem para a admissão de associação de entes despersonalizados.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

No exercício do juízo de qualificação registral, os registradores estão vinculados ao regime legal positivado, por força do princípio da legalidade. De outro lado, ao examinar a legalidade da recusa (qualificação registral negativa), a Corregedoria-Geral não tem o poder de flexibilizar exigência legal aplicada pelo registrador. Ademais, a circunstância de outros oficiais registradores admitirem o registro, mediante flexibilização da exigência legal, não vincula os demais oficiais, tampouco esta Corregedoria-Geral.

Nessa ordem de ideias, a questão, no mais, foi bem examinada pelo Juízo Corregedor Permanente, cujos fundamentos merecem ser reproduzidos na espécie (fls. 274):

> Desta forma, tanto o requerente, quanto o Parquet, se olvidam de que a admissão do condomínio como "associado" o transformaria em um sujeito com capacidade de voto e poder de decisão sobre negócios jurídicos externos à sua própria edificação. O condomínio não conta com capacidade para tal ingerência, tampouco possui estrutura jurídica para suportar o risco de eventuais multas, inadimplementos ou condenações judiciais que a Associação possa vir a sofrer. Permitir tal registro seria autorizar que a massa condominial (e, por tabela, os condôminos individuais) fosse exposta a riscos estranhos à simples manutenção do prédio onde residem.
>
> A solução jurídica adequada para a persecução dos objetivos almejados não é a associação dos prédios (entes despersonalizados), mas sim a associação dos condôminos (proprietários das unidades autônomas) dos respectivos condomínios, ou até mesmo dos respectivos síndicos e ex-síndicos, uma vez que estes sim contam com a sua plena capacidade civil para formar a referida associação e assumir os direitos e obrigações dela decorrentes, ao invés de tentar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

transmutar o condomínio em uma pessoa jurídica com capacidade associativa ilimitada, o que carece de amparo legal.

O Oficial agiu, portanto, em estrita observância ao Princípio da Legalidade, não podendo o Poder Judiciário, sob o pretexto de conveniência social, chancelar a criação de uma figura híbrida não prevista no ordenamento jurídico pátrio.

À luz das considerações expostas, conclui-se que o óbice ao ato pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser ratificada a sentença proferida.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer, com observações.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B8DE.

Proc. nº 1003952-59.2025.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e dele **não conheço**, com observações.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003952-59.2025.8.26.0562 e o código 189B9AD.