A alienação de bens imóveis por associações do Terceiro Setor: limites da autonomia privada e proteção patrimonial

09.11.2026 3 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Áreas relacionadas

Negócios Imobiliários

Assuntos

BMA Inspiração

A administração do patrimônio ocupa papel central na atuação das associações do Terceiro Setor. Em um contexto de expansão de projetos sociais, reestruturação institucional e busca por sustentabilidade financeira, a alienação de bens imóveis se apresenta como instrumento legítimo de gestão patrimonial. A venda de um imóvel pode viabilizar a ampliação de atividades, a obtenção de recursos para investimentos estratégicos ou a substituição de ativos que já não atendem às necessidades da entidade.

Embora as associações sejam pessoas jurídicas de direito privado constituídas para fins não econômicos, o patrimônio que administram possui especial relevância para a consecução de suas finalidades institucionais. Os bens que integram seu acervo são vinculados ao desenvolvimento de atividades de interesse coletivo, circunstância que atribui singular importância às decisões relativas à sua disposição.

Nesse cenário, a alienação de bens imóveis não se resume ao simples exercício das prerrogativas inerentes ao direito de propriedade. O ato deve observar os requisitos do estatuto social, da estrutura de governança da entidade, das características do bem e das eventuais limitações impostas pela legislação ou por instrumentos jurídicos específicos1. A depender do caso, a validade da operação estará condicionada à deliberação de órgãos internos, ao atendimento de quóruns qualificados ou à observância de restrições previamente instituídas sobre o imóvel.

Não existe, portanto, vedação geral à alienação de imóveis pertencentes a associações. Em regra, a venda do bem integra a esfera de autonomia patrimonial dessas pessoas jurídicas, desde que observados os limites impostos pela legislação2, pelo estatuto social e pelas obrigações específicas que eventualmente incidam sobre o patrimônio.

Merecem especial atenção os bens recebidos por doação do Poder Público ou de particulares com cláusulas restritivas de disposição. Nessas hipóteses, a propriedade do imóvel pode coexistir com limitações ao poder de alienar, destinadas a preservar a finalidade para a qual o bem foi transferido – cabendo verificar se a alienação também atenderá aos objetivos daquela associação. Essas restrições, quando regularmente constituídas, representam importante mecanismo de proteção patrimonial e de garantia da destinação social do patrimônio afetado à entidade3.

Por fim, importante atentar para os efeitos tributários daí decorrentes, o que será melhor examinado no capítulo dedicado às imunidades tributárias dessas entidades.

Este artigo integra o e-book **"BMA InspirAção: Reflexões e perspectivas para organizações do Terceiro Setor"**. Conheça todos os artigos da

publicação.

Baixar o e-book completo (PDF)

Notas

1. No caso de uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Lei 9.790/99), imóveis adquiridos com recursos provenientes da celebração de Termo de Parceria com entes públicos ficam gravados com cláusula de inalienabilidade.
2. STF já consolidou que a autonomia privada das associações não as exime de respeitar os direitos fundamentais de seus associados (STF, 2ª T., RE 201.819/RJ, Rel. Min. Ellen Gracie, Rel. p/ acórdão Min. Gilmar Mendes, j. 11.10.2005).
3. Exemplo desse mecanismo é a cláusula de reversão, que permite ao doador reaver o bem se o donatário incorrer em mora no cumprimento do encargo. Nesse sentido: STJ, 2ª T., REsp 1.565.239/MG, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 05.12.2017.

› PROFISSIONAIS

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira