

PROCESSO DE EXECUÇÃO

MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL

Recurso

Ap 538.189-0/9

AÇÃO DE COBRANÇA — INDEFERIMENTO PELA AUSÊNCIA DA JUNTADA DE CÓPIAS INTEGRAIS DE SUA CONVENÇÃO - INADMISSIBILIDADE

RESUMO

- O autor acostou à petição inicial cópia da convenção condominial registrada em cartório imobiliário. A Magistrada observou, contudo, faltar xerocópia da folha final daquela escritura, onde constariam os dizeres de encerramento do ato notarial subsequentes às assinaturas. Não tendo a parte juntado esse documento, o feito foi extinto sem exame do mérito, solução preservada por voto majoritário na Turma Julgadora. - Viável se mostra, contudo, a reforma da referida sentença. - De há muito assentou-se na jurisprudência que não só ao condomínio regular mas ainda ao irregular – aquele não dotado de especificação e convenção arquivados em cartório imobiliário – assiste o direito de postular o recebimento das cotas devidas pelos comunheiros. Se a falta daquela formalidade impede pacífica aplicação do regramento ditado pela Lei 4.591/64, ao menos à vista da lei civil justifica-se esse pleito de cobrança (art. 624, CC). - Neste sentido, aliás, ficou destacado em recente julgado da 7.^a Câm. deste Tribunal: "A ausência de cópia da convenção do condomínio registrada não é suficiente para impedir a cobrança das despesas condominiais. O condomínio, ainda que irregular, permite a representatividade e a defesa dos interesses dos titulares autônomos dos direitos, que passam a compor uma coletividade, uma nova entidade voltada à propriedade comunitária cooperativa, que nada mais é do que a propriedade do uso comum" (Ap 538.189-0/9, rel. Juiz Willian Campos). - Ora, se nem mesmo a absoluta ausência de convenção condominial impede o processamento de pedido de cobrança, com maior razão não o obstará mera irregularidade nas cópias fornecidas pela parte acerca de convenção arquivada em cartório imobiliário, de cuja concreta existência não se ignora contudo. - Essa, pois, era a linha de pensamento que haveria de orientar a julgadora, até porque à ré cabe, no momento adequado, apontar discrepância entre a cópia e a peça original. Ademais, não questionou a sentenciante a efetiva existência da massa condominial, o que poderia inclusive ser deduzido - mesmo se ausentes estivessem quaisquer outros documentos - ante o só fato de terem sido abertas matrículas para as unidades autônomas integrantes do Edifício ... (f.), o que pressupunha prévio registro da especificação e da convenção condominial (art. 167, I, n. 17, LRP). - Os embargos ficam por isso acolhidos para que, provido o apelo, seja a sentença anulada. Ac. de 10-06-1999 Revista dos Tribunais, Outubro de 1999, vol. 768 - pág. 258 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 2001. Ano LIII. Nº 628

EMENTA

Se mesmo ao condomínio irregular, não dotado de especificação e de convenção, assiste o direito à cobrança das cotas devidas pelos comunheiros, àquele que foi regularmente constituído não se pode negar igual pleito só por não ter juntado cópias integrais de sua convenção .

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais