

REGISTRO DA ESCRITURA DE CONVENÇÃO

Recurso REsp .
Tribunal STJ

COBRANÇA — CONDIÇÕES DE SUA LEGITIMIDADE

RESUMO

- O Acórdão recorrido concluiu que (fls.): "Não havendo convenção regularmente formalizada, não há condomínio, pelo que não há que se falar em cobrança de cotas condominiais." - E as razões da decisão estão, assim, deduzidas (fls.): "Não obstante o fato do autor se denominar "condomínio" este não passa de uma associação de moradores, ou outra coisa, uma vez que, "in casu", trata-se de um loteamento comum, onde cada qual é proprietário de uma gleba distinta. Pouco importa que em determinada ocasião, tenha sido celebrada uma "convenção" pois, não havendo propriedade comum, não há que se falar em condomínio. Deve-se ressaltar o fato de que a referida "convenção" sequer foi levada a registro no Ofício de Imóveis, conforme determina o art. 9º em seu § primeiro, da Lei nº 4.591/64, e o art. 167-1-17, da Lei nº 6.015/73."

"Destarte, restou claro que, a aludida "convenção" contém vícios flagrantes de nulidade, não estando amparada pela Lei nº 4.591/64, não podendo ser considerado como instrumento hábil a amparar o direito da apelada." - Em seu apelo aduz o recorrente que (fls.): "9) Restou, portanto, ferido o art. 8º da Lei nº 4.591/64 já que soberanamente reconhecido pelos nossos Tribunais que conjuntos de casas podem regularizar sua situação e organizar-se em condomínio horizontal, com aplicação do art. 8º da Lei nº 4.591/64, não sendo exigido nem o estabelecimento de fração ideal.

23) De fato, não resulta dúvida que o Recorrente é um Condomínio Especial, possuindo partes comuns de propriedade de todos os Condôminos, definidas na Escritura Pública de Convenção de Condomínio, possui escritura de convenção que, embora não registrada no Registro Geral de Imóveis faz prova para os integrantes do Condomínio, e, em especial àqueles que se obrigaram quando da compra do terreno à aderir e concordar com as cláusulas e condições da escritura de convenção." - Alega, ademais, dissídio jurisprudencial com o REsp. nº 40.774 - RJ, Relator, Sr. Ministro Costa Leite, assim ementado: "Condomínio horizontal. Vila de casas. Rua particular. Conjunto de casas de vila, com acesso por rua particular, pode regularizar sua situação e organizar-se em condomínio horizontal, com aplicação do art. 8º da Lei nº 4.591/64. Precedentes. Recurso não conhecido." - Entendo que com razão o recorrente. Presente o dissídio conheço do Recurso Especial e aplicando o direito à espécie decido: - A mera irregularidade de não estar inscrita a Convenção de Condomínio no Registro de Imóveis não afasta o fato de que há um condomínio instituído, fruto do espírito que presidiu as partes contratantes na operação de compra e venda. - A Convenção não se refere tão-só aos lotes (sobre os quais foram edificadas residências unifamiliares) de propriedade exclusiva, mas também a áreas de uso comum e bens e equipamentos, atribuindo a eles a propriedade comum, com menção da fração ideal dos bens e equipamentos. Há, pois, iniludivelmente, um condomínio, de caráter especial, e tanto é assim que o próprio recorrido obrigou-se, na escritura de compra e venda do imóvel, a respeitar os termos da convenção, que passou a integrá-la (fls.), pagando, de início, regularmente, as cotas condominiais. - A perícia confirmou a existência, no loteamento, de diversas benfeitorias, inclusive empregados contratados para cuidar da conservação e vigilância das coisas comuns. - Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que o recorrido, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente. - A figura do condômino horizontal é prevista no art. 8º da Lei nº 4.591/64 sendo desinfluyente não esteja ainda registrada no Registro Geral de Imóveis a Convenção de Condomínio que,

todavia, por escritura pública, encontra-se registrada no Cartório de Títulos e Documentos. - Certo, também, que o Registro tem a finalidade de imprimir validade à Convenção contra terceiros, não sendo requisito "inter partes". Ou seja, não pode o comunheiro, sob este fundamento, recusar-se a cumprir os seus termos, mormente quando, como no caso, obrigou-se a fazê-lo, conforme consta da escritura de compra e venda do lo

EMENTA

O Registro da Convenção de Condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito "inter partes". Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir os seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção. - Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente.