

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Recurso REsp 128.418  
Tribunal STJ  
Relator SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

### FALTA DE REGISTRO — VALIDADE ENTRE AS PARTES

#### RESUMO

- Alegou a ora agravante em suas razões de recurso especial que o Condomínio agravado não cumpriu o disposto no art. 7º da lei condominial, já que não possui a inscrição obrigatória no Registro de Imóveis; que não foi erigida qualquer edificação pelo instituidor do condomínio com as especificações exigidas pelo art. 8º da dita lei; que a convenção do condomínio não contém a assinatura de titulares que representem no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio, como determina o art. 9º, §§ 1º e 2º do diploma legal em exame; e, finalmente, que o agravado não fez prova de que as taxas foram instituídas em assembléias, conforme a regra do art. 24 daquela lei. - O e. Tribunal "a quo" concluiu pela legitimidade ativa "ad causam" do ora agravado pelos seguintes fundamentos: "Não se olvida que as sociedades ou associações não registradas ou insuficientemente formadas constituem realidades que o Direito não tem como ignorar, razão pela qual é a elas reconhecida a representação processual ativa ou passiva. A irregularidade do condomínio apelado não traz, pois, como conseqüência, a sua ilegitimidade ativa "ad causam", o que lhe possibilita a cobrança judicial das despesas relativas a serviços prestados no interesse dos condôminos, como bem acentua o douto Juiz sentenciante. (...) Como é sabido, somente através de ação própria se permite ao condômino argüir a nulidade de convenção e assembléias; não há como fazê-lo na ação proposta, em que se busca o recebimento de taxas condominiais. São estas, portanto, devidas e passíveis de cobrança, desde que fixadas em assembléia geral regularmente realizada. (...) Assevera a apelante que o apelado não comprovou ser titular do direito dominial. Todavia, não merece acolhida a alegação, diante da ata de assembléia, acostada às fls. 40/41, que faz presumir a titularidade dominial do condomínio. Por outro lado, também, não comprova a apelante que a convenção não obteve o "quorum" legal." (fls.). - Esta C. Corte já firmou entendimento no sentido de que a convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade para regular a relação entre as partes, tendo a E. Segunda Seção aprovado, recentemente, o Enunciado de nº 260 da Súmula deste STJ, "in verbis": "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os seus condôminos." - Corroboram, ainda, esta orientação os seguintes julgados: "CIVIL. CONDOMÍNIO.

CONVENÇÃO APROVADA E NÃO REGISTRADA. OBRIGATORIEDADE PARA OS CONDÔMINOS.

PRECEDENTES. LOJA AUTÔNOMA. DESPESAS COMUNS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA

CONVENÇÃO, CONFORME ART. 12, § 1º, LEI Nº 4.591/64. VALIDADE. RECURSO NÃO CONHECIDO. I - A

convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes,

não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento. II - E livre a estipulação

do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei nº

4.591/64. III - A verificação da aprovação ou não da convenção pelo mínimo de dois terços dos condôminos

implica em reexame de provas, vedado a esta instância, nos termos do enunciado nº 7 da súmula/STJ. IV - A

simples transcrição de ementas não é suficiente para a caracterização da divergência jurisprudencial."

(REsp. 128.418 -RJ, Relator Ministro SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 13-09-1999)

"CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO APROVADA E NÃO REGISTRADA - OBRIGATORIEDADE EM RELAÇÃO

AOS CONDÔMINOS - INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 9 DA LEI Nº 4.591/64. PRECEDENTES DO

STJ. I - A convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade

para regular as relações entre partes. II - Recurso não conhecido." (RESP. 163.604 - GO, Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER, DJ de 10-05-1999) - O exame das demais questões suscitadas pela ora agravante em seu recurso especial, quais sejam, o fato de não ter sido erigida qualquer edificação pelo instituidor do condomínio com as especificações exigidas pelo art. 8º da Lei nº 4.591/64; a convenção do condomínio não conter a assinatura de titulares que representem no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio; e, finalmente, não ter o agravado não feito prova de que as taxas foram instituídas em assembléias, demandaria a incursão no campo fático-probatório dos autos, o que resta obstado pelo óbice do E. nº 7 da Súmula deste STJ, "in verbis": "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recu

#### **EMENTA**

A convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade para regular a relação entre as partes.