

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso

REsp 1.902-

### CASAS DE VILA — ADMISSIBILIDADE

#### RESUMO

- O v. acórdão recorrido apresenta-se lastreado nos seguintes fundamentos: "Trata-se de um condomínio formado por casas de vila. Os proprietários individuais das respectivas unidades, ainda que sem frações ideais, uniram-se para formá-lo de forma horizontal. Adquiriram bens, devidamente incorporados à área (portão de ferro, porteiro eletrônico, jardineiras, plantas ornamentais, postes de iluminação, etc.), bens esses que foram postos a serviço de todos os moradores dessa vila. Para tanto firmaram ata de constituição do Condomínio no ano de 1980, com averbação no RTD em 26.11.80, participando da sua fundação a então proprietária da casa XII (...). Naquela ocasião apenas um proprietário das catorze casas da vila deixou de assentir. O registro dessa convenção foi feito no RI em dezembro de 1989 (...). Os autores desta ação, aqui apelantes adquiriram a sua unidade em fevereiro de 1983 (...) e desde 14 de março desse ano participaram ativa e seqüencialmente por mais de seis anos das reuniões condominiais convocadas, deliberando sobre as matérias postas em pauta e votando na eleição dos síndicos (...). Sucede que passando a divergir dos seus dirigentes intentaram os Divergentes esta ação para ser declarada a inexistência do Condomínio, a inexistência do direito de cobrança das cotas condominiais, a inexistência da relação jurídica e a nulidade da Convenção. A sentença ... fez-se improcedente e o apelo ... voltado para a prática de irregularidades pretende a sua reforma porque inobservados os requisitos da Lei 4.591/64, dentre eles o da falta da fração ideal. O pleito que tem por alvo a declaração da nulidade da Convenção Condominial ..., averbada no nº 1º RI (...) deve ser logo descartado. É que a matéria envolve o interesse das partes presentes, os autores e o Condomínio, pessoa jurídica, réu, mas envolve igualmente o interesse dos demais membros condôminos (...), proprietários das outras treze casas, já que a relação jurídica se formou com todos aqueles que integram a Sociedade e a pretendida decisão, se acatada, repercutiria no âmbito do direito dos ausentes. Como os autores ignoraram os demais condôminos, deixando de chamá-los ao processo, a falta cometida produz inexoravelmente a extinção processual (art. 267, IV e VI do CPC). No que tange aos demais pedidos igualmente infeliz a postulação. Não se pode declarar inexistente o que existe. Esse Condomínio tem vida jurídica porque devidamente constituído e registrado no CRPJ desde 26-12-80 (...) e tem vida ativa, observada pelo patrimônio que adquiriu (...) e pelo registro das atas ... correspondente a março de 1983 a julho de 1989. Existindo o Condomínio, nos termos aqui discutidos, existe a relação jurídica que ele gera. No tocante à impossibilidade da cobrança condominial, sendo inconteste a prestação do serviço e a sua utilização por parte dos Apelantes, certo é que lhes falece legitimidade jurídica imoral para pleitear que se ignore o seu dever. Com ou sem registro, a pretensão esposada, se deferida, implicaria em deferir-lhes o gozo da coisa sem a contraprestação do pagamento da cota. Por isso tudo e mais que dos autos consta é que se ratifica a bem lançada sentença do Juiz IVAN CURY, mantendo-a em toda a sua linha". - Em verdade, o conjunto de casas de vilas, com acesso por rua particular, pode regularizar sua situação e organizar-se em condomínio horizontal, com aplicação do art. 8º da Lei 4.591/64, como, aliás, decidiu a e. 4ª Turma deste Tribunal, ao apreciar o REsp. 1.902-RJ, não se fazendo mister, em tal caso, o estabelecimento de fração ideal, em razão da peculiaridade de que se reveste a propriedade em comum. - A questão envolvendo a alegada necessidade de assentimento de todos os proprietários para a constituição do condomínio não foi objeto de apreciação pelo acórdão, patenteando-se assim a falta de prequestionamento. Ac. de 11-10-1994 Revista dos Tribunais - Julho de 1995 - Vol. 717 - Pág. 277 EMFOR 566

**EMENTA**

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 4.591/64.

**NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais