

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso REsp 23.668-3/  
Tribunal STJ

### REGISTRO — VALIDADE CONTRA TERCEIROS

#### RESUMO

- Cifra-se a controvérsia à questão de saber-se se existe no local um condomínio ou, ao reverso, como sustenta o recorrente, um simples loteamento. - Tanto a sentença como o V. Acórdão chegaram à conclusão de que há ali um condomínio, tudo como decorrência da análise, que fizeram, dos elementos probatórios coligidos nos autos. - Assim é que o Magistrado de 1º grau assinalou em seu decisório: "Por isto, é inocultável que, ao tempo em que adquiria ele (Jacob) uma unidade independente, constituída pelo seu terreno, adquiria, também, o domínio, com 155 outros consortes, de áreas comuns, constituídas de ruas, praças e outras benfeitorias edificadas ou que viessem a ser em benefício de todos. Ademais, conforme se viu de prova testemunhal, beneficiam aos condôminos entre eles o Réu/Autor, serviços criados, objetivando a conservação, manutenção e vigilância" (fls. ...). - Acentuou, outrossim, a decisão proferida pelo Juiz singular que "as ruas que davam acesso aos lotes dando hoje acesso às casas lá edificadas, não se constituem em logradouros públicos, mas em coisas comuns a todos os proprietários" (fls. ...). - O julgado recorrido, por sua vez ratificou a conclusão proclamada pela sentença no sentido da existência do condomínio, depois do exame das provas reunidas pelas partes, notadamente os títulos aquisitivos havidos por Jacob e seus antecessores. A par da assertiva de que os logradouros públicos (ruas denominadas como vilas) constituem bens de uso comum dos adquirentes das respectivas unidades, há ainda, nas contra-razões, a notícia de que o Condomínio mantém uma área de recreação, além de um serviço de vigilância, tudo a ser custeado pelos moradores. - Consoante se pode notar, a qualificação jurídica do instituto ali implantado foi conferida pelo V. Acórdão com base nos dados probatórios colhidos na fase instrutória do litígio, o que, desde logo, implica, ao apreciar-se o presente apelo especial, na necessidade inarredável de reexaminar-se toda a matéria fática contida no feito para eventual modificação do que restara decidido. Nítida, pois, a incidência do Verbete Sumular n. 279 da Corte Suprema, correspondente à Súmula n. 7/STJ. - Não fora tal obstáculo à admissibilidade do apelo extremo interposto, há a anotar-se que várias das impugnações lançadas pelo recorrente em seu REsp se ressentem da falta do requisito do prequestionamento. A decisão ora vergastada não cogitou de modo específico dos temas atinentes aos arts. 7º, 8º e 9º, "caput", da Lei n. 4.591, de 16.12.64, nem tampouco aos arts. 145, inc. IV, e 146, parágrafo único, 530, inc. I, 531 e 533, do Código Civil, e 458, incs. I e II, c/c. o art. 165, do CPC. A propósito, já teve ocasião de assentar esta Corte que: "Não versada a matéria no julgamento recorrido inadmissível pretender-se tenha havido violação da lei. Se, apreciando declaratórios, deixou-se de decidir questão que o deveria ter sido, poderá ter havido contrariedade da lei processual nesse ponto, mas não se há de ter como suprida a exigência do prequestionamento" (REsp n. 23.668-3/MG, Relator Ministro EDUARDO RIBEIRO). - De agregar-se a observação de que, mesmo não tendo sido ventilado no decisório de origem o ponto alusivo à falta de fundamentação, o certo é que o julgado contém o mínimo necessário, seja quanto à suma do pedido e da contrariedade oposta, seja quanto à motivação. - O que vicia a decisão é a ausência absoluta de fundamentação. - Admitiu, de outra parte, o V. Acórdão que a Convenção Condominial vale entre todos os condôminos, independentemente de seu assentamento no Registro Imobiliário (fls. ...). Cabe ressaltar-se, a respeito, que a Convenção de Condomínio no caso foi celebrada por escritura pública, conforme se verifica .... dos autos da ação de cobrança. Se é certo, de um lado, que o art. 9º, § 1º da Lei n. 4.591/64, alude ao registro da convenção, assim como a averbação de suas eventuais alterações, é de convir-se, de outro, que

o referido registro tem como finalidade o conhecimento de terceiros interessados. Segundo escólio do mestre CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, "tem-se, contudo, julgado que o registro da Convenção lhe imprime validade contra terceiros, não sendo requisito "inter partes" (Condomínio e Incorporações, p. 132, 4ª ed., 1983). - O apelo excepcional não colhe, portanto, no que tange à letra a do permissor constitucional. - Nem tampouco, de outra parte, pode prosperar tocante à letra c. Por primeiro, no item relativo à existência no caso de condomínio, o aresto-paradi

#### **EMENTA**

O registro da Convenção Condominial imprime validade contra terceiros, não sendo requisito obrigatório "inter partes".