

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### COBRANÇA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES — ILEGITIMIDADE DE PARTE

#### RESUMO

- ... O caso em foco recebeu no primeiro grau veredicto primoroso, magistral, da lavra do culto Juiz Dr. ANTÔNIO JOSÉ FERREIRA DE CARVALHO, que ora se transcreve, literalmente: "A expressão "condomínio", significa domínio de vários. É segundo ROBERTO BARCELLOS DE MAGALHÃES, a reunião de pessoas em torno de um objeto. O condomínio horizontal, ou especial, é uma das espécies de condomínio. Tive oportunidade de defini-lo, "in" "O Condomínio na Prática", como a reunião ou sociedade de indivíduos em torno de uma propriedade, em parte comum e indivisível, que coexiste hermanamente, com uma propriedade exclusiva de cada um dos comunheiros. Do que resultou provado nos autos, algumas pessoas, que, sequer se provou serem realmente proprietários de unidades autônomas, resolveram, a seu bel prazer, constituir um "condomínio" abrangendo doze edifícios de apartamentos, cada qual com quarenta unidades, conquanto cada grupo de três desses edifícios tivessem sido edificadas em terrenos desmembrados. Em verdade, edificadas em terreno uno, cada três desses prédios, constituem um condomínio, separadamente. Se os lotes de terreno estão desmembrados, e isso foi provado, impossível é que se constitua um condomínio único, salvo se for feita a reunificação dos lotes, o que não é o caso, ainda porque, "ex vi legis", cada um dos quatro lotes se transformou em coisa comum e indivisível. Inócua a convenção (sic), do "condomínio" autor, face à impossibilidade jurídica da constituição de tal condomínio. Tal "convenção", nos termos da legislação atual, é impossível de vir a ser registrada. O réu, sem sombra de dúvida, é condômino do Condomínio dos Edifícios situados na rua Salomão Filho nº 57. E dentro desse âmbito, tem obrigação de contribuir para as despesas comuns. Não o fazendo, é passível de ser cobrado em Juízo ou fora dele. Mas, como visto, não foi este condomínio, constituído de três blocos, quem acionou o réu. E, poderia fazê-lo, independentemente da existência ou não, do registro ou não, de uma convenção condominial, ainda porque não é da existência ou do registro da convenção que decorre o dever de contribuir o condômino para as despesas comuns. Quem propõe a ação é uma associação, sem qualquer personalidade jurídica, sem qualquer registro, que se intitulou de "condomínio", funcrendo o pedido, como se condomínio fosse, na cobrança de contribuições condominiais, o que como acima demonstrado, não representa a realidade. Em se considerando o autor como uma associação, sem dúvida que o réu a ela aderiu como associado, eis que, como consta dos autos, até candidatou-se a cargo direto. Entretanto, não se cobra nesta ação contribuições à associação, mas contribuições condominiais. E, quem figura no polo ativo da relação processual, é um "condomínio" inexistente". - Como se vê, trata-se de decisão admirável, no conteúdo e na forma, que, a rigor, não precisaria de qualquer outra palavra. Ac. de 25-10-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.083 EMFOR 501

#### EMENTA

O Condomínio pode cobrar do condômino a respectiva cota nas despesas comuns, independentemente de estar registrada a convenção. Mas, como "condomínio" só se há reputar aquela entidade instituída e organizada em conformidade com a Lei 4.591/64. Associações de moradores, organizações instituídas para administrar a segurança, o lazer e a vida comunitária de conjuntos habitacionais, de casas ou edifícios, ainda que ostentem a designação de "condomínios", como tais não comportam consideração. Do mesmo modo o ente que, embora intente com seriedade constituir-se com essa qualidade, esbarra em impossibilidade absoluta de alcançar a situação de comunhão dominial organizada, a regular.