

MANDADO DE SEGURANÇA

CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO

Recurso

Ap 22.332

Relator

Áurea Pimentel

QUANDO PRODUZ EFEITOS "ERGA OMNES" — QUANDO FAZ LEI ENTRE OS CONDÔMINOS

RESUMO

- A existência do condomínio como pessoa jurídica está condicionada ao registro da convenção no registro de imóveis. O julgado recorrido, no entanto, não afirmou o contrário, não afrontando, por conseguinte, o disposto na norma que assim dispõe. A conclusão adotada nas instâncias ordinárias fundamentou-se na adesão dos condôminos à assembléia que criou o condomínio-autor, obrigando-se, de livre e espontânea vontade, ao cumprimento do regulamento estipulado pela assembléia, inclusive ao pagamento das chamadas "despesas condominiais". - No particular, MARCO AURÉLIO S. VIANA ("Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias", Saraiva, 2ª edição, 1982, n. 19, pág. 21) leciona: "Aprovada por 2/3 (dois terços) das frações ideais, é necessário que a Convenção de Condomínio seja levada ao registro imobiliário. Registrada ela tem validade erga omnes, resultante da publicidade alcançada. É mister assinalar que, uma vez aprovada, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio. Apenas para ser oposta a terceiros é que se justifica a necessidade de registro. É o entendimento que se cristaliza na jurisprudência, como se colhe em acórdão exarado pela 6ª Câ. Civ. do Tribunal de Alçada do antigo Estado da Guanabara, na Ap 22.332, Rel. Áurea Pimentel, Diário de Justiça da Guanabara, 22 jan. 1973, pág. 40: "Convenção não levada a registro (art. 9º, § 1º, da Lei n. 4.591/64), vale apenas como ajuste ou avença particular entre os condôminos, não obrigando a terceiros a ela estranhos". E a 2ª Câ. Civ. do mesmo Tribunal, na Ap 18.084, tendo como Relator Severo da Costa (Diário de Justiça da Guanabara, 11 jan. 1971, pág. 15), esposou a mesma tese: "O registro em questão só tem valia para as relações externas do condomínio, isto é, para com terceiros, e não do condomínio em relação aos seus componentes, que pode ser, apenas, uma situação de fato justificadora daquela cobrança". - Pertinente, no tema, ainda, a observação consignada no voto que proferi no REsp 9.584-SP (DJ 9.3.92), deste teor: "... o condomínio, como cediço, embora sem personalidade jurídica, processualmente é catalogado entre as chamadas "pessoas formais" (também a massa falida, o espólio e a herança jacente ou vacante), às quais, como lembra o conhecido magistério do saudoso AMARAL SANTOS a lei confere capacidade de ser parte em juízo (cfr. a respeito, "Primeiras Linhas", vol. 1, n. 291)". - De igual forma, outrossim, assentou esta Turma no REsp nº 63.530-DF, DJ 29.6.98, também de minha relatoria: "Direito Civil. Condomínio. Convenção aprovada e não registrada. Obrigatoriedade para as partes signatárias. Legitimidade do condomínio. Recurso desacolhido. A convenção de condomínio registrada, como anota a boa doutrina, tem validade erga omnes, em face da publicidade alcançada. Não registrada, mas aprovada, faz ela "lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio". Ac. de 03-12-1998 DJ de 16-08-1999 (Registro nº 98.0011657-5) Revista do Superior Tribunal de Justiça, outubro de 1999, vol. 10, pág. 289 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

EMENTA

A convenção de condomínio registrada, como anota a boa doutrina, tem validade erga omnes, em face da publicidade alcançada. Não registrada, mas aprovada, faz ela "lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio".