

# MANDADO DE SEGURANÇA

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Recurso  
TribunalREsp 63.530-  
STJ

## FALTA DE REGISTRO — EFEITOS

### RESUMO

- A insurgência se bifurca em dois pontos: a validade ou não da convenção de condomínio, seja pela exigência de quorum mínimo, seja pela falta de registro cartorial, e a obrigação de as lojas com entradas independentes concorrerem para as despesas comuns. - Quanto ao primeiro, a sentença salientou que a convenção foi aprovada por mais de dois terços dos titulares das unidades, tendo baseado sua conclusão na informação prestada pelo Cartório de Registro de Imóveis. A veracidade ou não da assertiva importaria o reexame das provas dos autos, vedado a esta instância, nos termos do Enunciado nº 7 da Súmula/STJ. - Em relação à necessidade de registro imobiliário, a jurisprudência desta Corte firmou entendimento no sentido da obrigatoriedade da convenção para os condôminos, que não podem recusar-se ao cumprimento dos seus termos ou ao pagamento das cotas-partes. A propósito, colhe-se do REsp 63.530-DF (DJ 29/6/98), de que fui Relator, com esta ementa: "Direito Civil. Condômino. 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'. - Na mesma linha, dentre outros, os REsp 33.982-RJ (DJ 10/11/97), 36.815-SP (DJ 25/10/93) 163.604-GO (DJ 10/5/99) e 139.952-RJ (DJ 19/4/99), relatores, respectivamente, os Ministros Barros Monteiro, Costa Leite e Waldemar Zveiter, tendo o último recebido esta ementa: "Civil - Ação de cobrança - Cotas condominiais - Convenção de condomínio não registrada - Loteamento - Condomínio horizontal. I - O registro da convenção de condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito inter partes. Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir os seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção". 2. No que concerne à obrigação das lojas que não utilizam integralmente os serviços do condomínio pelo rateio das despesas do prédio, é livre a estipulação a respeito, pela convenção. Sobre o ponto, preceitua a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, em seu art. 12, caput e § 1º: "Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. § 1º Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade". - Afere-se da lei que a convenção do condomínio é que deve prever o critério de rateio das despesas comuns. Sendo omissa a convenção, a proporção devida pelo condômino atende à fração ideal de seu terreno. Nesse sentido da liberdade de estipulação, a doutrina de MARCO AURÉLIO S. VIANA: "Para as despesas concorrem os condôminos na proporção do valor das unidades autônomas, ou segundo outro critério, como o rateio puro e simples entre o número de unidades, sendo livre a estipulação a esse respeito" ("Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias", 2ª ed. rev. e amp., São Paulo: Saraiva, 1982, nº 32, pág. 55). - Quanto à obrigação de todos os condôminos, confira-se o AgAI 4.912-RS (DJ 19/11/90), de que fui Relator, com esta ementa: "I - O condômino responde pelos encargos do condomínio independentemente da sua anuência e do seu comparecimento ou não à assembléia. Da simples circunstância da sua integração no universo condominial decorre sua responsabilidade de arcar com as despesas comuns, na proporção de sua quota-parte". - No caso, a convenção de condomínio prevê o rateio das despesas conforme a fração ideal de cada unidade. Em outras palavras, sendo válida a convenção e obrigatória para todos os

condôminos e prevendo critério expresso em lei para a divisão das despesas, não há que se cogitar de ofensa à lei federal. 3. Para a caracterização da divergência jurisprudencial, o recorrente indica como paradigmas dois arestos do Supremo Tribunal Federal, dois do Tribunal de Alçada Civil do Rio de Janeiro e um do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. O primeiro e o último modelos ressalvaram disposição contrária da convenção de condomínio relativa às despesas das lojas independentes, ao passo que, na espécie em exame, a convenção dispõe expressamente sobre o critério de rateio. Distintas, portanto, as situa

#### **EMENTA**

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.