



---

**Súmula n. 260**



---

**SÚMULA N. 260**

---

A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

**Referência:**

Lei n. 4.591/1964, art. 9º.

**Precedentes:**

RE<sub>sp</sub> 33.982-RJ (4ª T, 02.09.1997 – DJ 10.11.1997)

RE<sub>sp</sub> 36.815-SP (3ª T, 21.09.1993 – DJ 25.10.1993)

RE<sub>sp</sub> 163.604-GO (3ª T, 09.03.1999 – DJ 10.05.1999)

RE<sub>sp</sub> 180.838-SP (3ª T, 07.10.1999 – DJ 13.12.1999)

RE<sub>sp</sub> 270.232-SP (4ª T, 05.10.2000 – DJ 20.11.2000)

Segunda Seção, em 28.11.2001

DJ 06.02.2002, p. 189



---

**RECURSO ESPECIAL N. 33.982-RJ (93.9900-0)**

---

Relator: Ministro Barros Monteiro

Recorrente(s): Jacob Josef Zagman

Recorrido(s): Condomínio do Parque Residencial Jardim Botânico

Advogados: Décio Nunes Teixeira e outros e Albino Pereira da Rosa e outro

---

**EMENTA**

Condomínio. Impugnação quanto a sua existência no local. Qualificação jurídica conferida pelo decisório recorrido segundo a análise do quadro probatório.

- Acórdão que proclama a existência do condomínio conforme perquirição feita junto ao conjunto probatório reunido na causa. Incidência da Súmula n. 279-STF (Súmula n. 7-STJ).

- É inadmissível o recurso especial quando a decisão recorrida não tiver ventilado a questão federal suscitada (Súmula n. 282-STF).

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

- Dissídio de julgados que não se aperfeiçoa.

Recurso especial não conhecido.

---

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas: Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso, na forma do relatório e notas taquigráficas precedentes que integram o presente julgado. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Cesar Asfor Rocha, Ruy Rosado de Aguiar e Sálvio de Figueiredo Teixeira.

Brasília (DF), 02 de setembro de 1997 (data do julgamento).

Ministro Barros Monteiro, Presidente e Relator

**RELATÓRIO**

O Sr. Ministro Barros Monteiro: - Cuida-se de duas ações entre as mesmas partes, em posições inversas. Pela primeira (ação de cobrança), o “Condomínio do Parque Residencial Jardim Botânico” pretende receber de Jacob Josef Zagman as cotas condominiais desde janeiro de 1969. Na segunda (ação declaratória), Jacob Josef Zagman visa ao reconhecimento da inexistência do condomínio, motivo por que sustenta não se achar obrigado às contribuições que lhe estão sendo cobradas.

O MM. Juiz de Direito, forte no entendimento de que o condomínio, antes de constituir-se em um ente jurídico, é um fenômeno tangível, um fato material, julgou procedente, em parte, a ação para condenar Jacob Josef Zagman ao pagamento das cotas condominiais a contar de novembro de 1971, data em que se tornou compromissário-comprador de sua unidade habitacional, com os acréscimos postulados na inicial, à exceção da correção monetária sobre as mensalidades vencidas nos últimos seis meses. De outro lado, julgou improcedente a ação declaratória.

O Magistrado rejeitou os embargos de declaração (fl. 462).

Apelaram as partes e Jacob Josef Zagman ainda interpôs recurso adesivo. O Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro deu provimento à apelação do Condomínio, para que as cotas condominiais e a correção monetária do débito sejam computados a partir de janeiro de 1969, improvidos os demais recursos. No ponto em que ora interessa, assim se pronunciou o v. acórdão:

No mérito, a sentença proclamou a existência do condomínio com esteio nas provas documentais e testemunhais e julgou precedente o pedido de cobrança de despesas condominiais e improcedente o pedido de declaração de inexistência do condomínio, com os consectários por juros, multa, correção monetária, custas e honorários advocatícios impostos ao vencido.

Daí, seguiram-se apelação do vencido, apelação parcial do condomínio vencedor e apelação adesiva do vencido.

A apelação do vencido (condômino), objetiva notadamente a reforma total do julgado, com a inversão dos resultados. Entretanto, a sentença muito bem fundamentou a proclamada existência do condomínio, tal como consta referida a origem do título aquisitivo do condômino réu (fls. 69-70), como *expresso no título* de direito de seus antecessores (fls. 71-73). Além da existência da convenção do condomínio (fls. 101-112, da ação de cobrança).

Não há que se cogitar, portanto, da inexistência de ato instituidor do condomínio, que, na realidade o foi pela primitiva proprietária do terreno, o qual

resultou dividido e vendido em lotes. Posteriormente, os condôminos celebraram, por escritura pública, a convenção do condomínio que vale entre todos os condôminos, independentemente de seu assentamento no R.G.I., observado que foi *quorum* legal necessário.

Daí, com absoluta propriedade asseverou a douta sentença *a quo*: “Por isto, é inocultável que, ao tempo em que adquiria ele uma unidade independente, constituída pelo seu terreno, adquiria, também, o domínio, com 155 outros consortes, de áreas comuns, constituídas por ruas, praças e outras benfeitorias edificadas ou que viessem a ser em benefício de todos” (fl. 454) (fl. 567).

Rejeitados os declaratórios, Jacob Josef Zagman, na vigência do art. 27, § 1º, do ADCT, manifestou recurso extraordinário com fulcro nas alíneas **a** e **d** do art. 119, inc. III, da Constituição Federal precedente, argüindo a relevância da questão federal. Apontou, de início, violação dos arts. 7º e 8º da Lei n. 4.591/1964, asseverando que na área não há terreno comum às edificações e que, por isso, não há fracionamento algum entre os proprietários, tudo de modo a impedir a constituição do condomínio. Em seguida, deu como vulnerados os arts. 9º, *caput*, e §§ 1º, 2º e 3º da mesma Lei n. 4.591, de 1964, dizendo que a convenção condominial deve existir e ser registrada; impugnou, nesse item, a ocorrência do *quorum* legal. Indicou como malferidos, também, os arts. 145, inc. IV, e 146, § único, do Código Civil, ao fundamento de que a convenção de condomínio se elaborou sem o atendimento das solenidades exigidas em lei, havendo ainda aludido à inexistência de terreno comum e, conseqüentemente, do fracionamento das partes ideais. Acrescentou que o acórdão vulnerou os arts. 530, inc. I, 531 e 533 do Código Civil, pois admitiu a aquisição de logradouros públicos sem título e sem registro. Finalmente, atribuiu ao julgado transgressão dos arts. 458, inc. I e II, c.c, o art. 165, do Código de Processo Civil, uma vez que o relatório do *decisum* não contém a síntese do processo, sendo certo também que as suas conclusões não correspondem ao que se passou na causa. Tocante ao dissídio jurisprudencial, trouxe à colação arestos oriundos do Supremo Tribunal Federal, relacionados com dois tópicos da irresignação: a) inexistência de condomínio; b) violação do direito probatório da parte.

Com as contra-razões, o RE foi indeferido pelo despacho presidencial de fls. 666-667, que ao final ordenou a formação do instrumento da argüição de relevância.

Manejado o recurso de agravo de instrumento à Suprema Corte, o Exmo. Sr. Ministro Sepúlveda Pertence negou-lhe seguimento quanto à matéria constitucional e, no que concerne ao tema de natureza legal, considerou

prejudicada a argüição de relevância. Todavia, como as questões nela suscitadas não se achavam cobertas pela preclusão, determinou a baixa dos autos, a fim de que o Presidente do Tribunal *a quo* procedesse ao exame da admissibilidade do REsp em que se convertera *ipso jure* o primitivo extraordinário.

O apelo especial restou inadmitido (fl. 695). Interposto novo agravo de instrumento, neguei-lhe provimento, mas, na oportunidade prevista no art. 259 do RISTJ, reconsiderarei a decisão para determinar a subida do recurso extremo para melhor exame da controvérsia.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Barros Monteiro (Relator): - 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 (fl. 454).

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” (fl. 455).

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 Josef Zagman 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 apelo 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 16.12.1964, nem tampouco aos arts. 145, inc. IV, e 146, § único, 530, inc. I, 531 e 533, do Código Civil, e 458, inc. 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 questionamento (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 (fl. 567). Cabe ressaltar-se, a respeito, que a Convenção de Condomínio no caso foi celebrada por escritura pública, conforme se verifica de fls. 101-112 dos autos da ação de cobrança. Se é certo, de um lado, que o art. 9º, § 1º da Lei n. 4.591/1964, 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 paradigma provindo do Sumo Pretório não se mostra hábil ao confronto, desde que as asserções insertas no acórdão combatido se deveram a situação peculiar de fato à presente lide, tal como acima - já se assinalou.

Quanto ao outro ponto focalizado pelo recorrente, o dissídio não tem como aperfeiçoar-se, pois o que está a pretender ele neste tópico é, nada mais nada menos, do que evidenciar o cabimento de seu recurso extremo à luz do Enunciado da Súmula n. 279 do Excelso Pretório.

Do quanto foi exposto, não conheço do recurso.

É como voto.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 36.815-SP (93.0019164-0)**

---

Relator: Ministro Costa Leite

Recorrente: Jamil Bizin

Recorridos: Condomínio Edifício Cavarú e outros

Advogados: Walter Barreto D’Almeida e outros

Octávio Augusto Machado de Barros e outros

---

**EMENTA**

Civil. Condomínio. Convenção. Falta de registro.

Regularmente aprovada, a convenção do condomínio é de observância obrigatória, não só para os condôminos como para qualquer ocupante de unidade, como prevê expressamente o § 2º do art. 9º da Lei n. 4.591/1964. A falta de registro não desobriga o locatário de respeitar suas disposições. Recurso não conhecido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em conformidade com os votos e notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Nilson Naves, Eduardo Ribeiro, Waldemar Zveiter e Cláudio Santos.

Brasília (DF), 21 de setembro de 1993 (data do julgamento).

Ministro Eduardo Ribeiro, Presidente

Ministro Costa Leite, Relator

---

DJ 25.10.1993

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Costa Leite: - Negado provimento à apelação que interpôs da sentença que julgou procedente a ação ordinária com preceito cominatório em que contende com Condomínio Edifício Cavarú e outros, Jamil Bizin manifestou recurso especial, com fundamento nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, alegando que o acórdão, ao entender aplicáveis disposições de convenção condominial não registrada a terceiro, negou vigência ao art. 9º, § 1º, da Lei n. 4.591, de 1964, além de dissentir de julgado do Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro que indica.

Processado e admitido o recurso, subiram os autos.

É o relatório, Senhor Presidente.

### VOTO

O Sr. Ministro Costa Leite (Relator): - O acórdão deu adequado desate à controvérsia, segundo ressaí deste relanço da fundamentação do voto condutor:

No que tange à falta de registro de convenção, tal fato não desobriga os condôminos e ocupantes de respeitar suas disposições. O Sr. Jamil comprometeu-se a obedecer a Convenção, quando assinou o contrato de locação (fl. 114 v.) e, de qualquer modo, não poderia fugir às suas normas. Nas palavras de CAIO MÁRIO, independente "de inserir-se no contrato de locação a cláusula de obrigatoriedade para as disposições do regulamento, o adquirente e o locatário, como quaisquer

usuários, são adstritos ao seu cumprimento e à sua obediência sob as cominações legais ou convencionais (...) aquelas disposições disciplinares são normativas, sujeitando ao seu cumprimento todas as pessoas direta ou indiretamente a elas subordinadas, como ainda as que ulteriormente penetram em caráter permanente ou transitório no condomínio ou no edifício". (v. Condomínio e Incorporações, 4ª ed., Forense, p. 126).

De fato, regularmente aprovada, a convenção do condomínio é de observância obrigatória, não só para os condôminos como para qualquer ocupante de unidade, como prevê expressamente o § 2º do art. 9º da Lei n. 4.591/1964, tornando-se, com o registro, oponível *erga omnes*, daí dizer Marco Aurélio Viana que o registro só é importante para validade contra terceiros ("Teoria e Prática do Direito das Coisas", Saraiva, 1983, p. 112).

O ora recorrente, na condição de locatário, que se obrigou, inclusive, a respeitar a convenção, ao firmar o contrato de locação, não pode, à evidência, ser considerado terceiro.

Inconsistente, assim, a alegação de negativa de vigência do art. 9º, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, e não restando demonstrado o dissídio de interpretação, na forma regimentalmente exigida, por isso que transcrita apenas a ementa do julgado paradigma, não conheço do recurso. É como voto, Senhor Presidente.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 163.604-GO (98.0008331-6)**

---

Relator: Ministro Waldemar Zveiter

Recorrente: Kátia Graziela de Abreu

Advogado: Maria Thereza Pacheco Alencastro Veiga

Recorrido: Condomínio do Edifício Residencial Serra Dourada

Advogado: Hamilton Borges Goulart

---

**EMENTA**

Convenção de condomínio aprovada e não registrada. Obrigatoriedade em relação aos condôminos. Inexistência de violação ao art. 9º da Lei n. 4.591/1964. Precedentes do STJ.

I - A convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade para regular as relações entre partes.

II - Recurso não conhecido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Participaram do julgamento os Senhores Ministros Menezes Direito, Nilson Naves e Eduardo Ribeiro.

Brasília (DF), 09 de março de 1999 (data do julgamento).

Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Presidente

Ministro Waldemar Zveiter, Relator

---

DJ 10.05.1999

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Waldemar Zveiter: Cuidam os autos de ação de cobrança ajuizada por Condomínio do Ed. Residencial Serra Dourada em desfavor de Kátia Graziela de Abreu, objetivando o recebimento de multas e acréscimos legais em virtude de reiteradas infrações à convenção de condomínio.

A r. sentença monocrática julgou integralmente procedente o pedido, decisão reformada, em parte, pelo acórdão da Terceira Turma Julgadora do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás para reduzir os valores cobrados, cuja ementa dispôs (*fl.* 187):

Ementa: Ação de cobrança. Condomínio. Infração à convenção. Fixação de multa. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.

Fica o condômino sujeito ao pagamento de multa quando descumprir disposição da convenção do condomínio. O condomínio ao fixar a multa deve delimitar o comportamento que pretende incriminar compatível com a gravidade da infração.

Se cada litigante for em parte vencedor e vencido serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas. Provido parcialmente por unanimidade.

Inconformada, a ré interpôs Recurso Especial, com fulcro na alínea **a** do permissivo constitucional, por ofensa ao *art. 9º da Lei n. 4.591/1964*.

Contra-arrazoado o recurso (*fls. 236-241*) o nobre Presidente daquela Corte o admitiu.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Waldemar Zveiter (Relator): Sustenta a recorrente, em síntese, que a cobrança de multa com base em convenção condominial não registrada é nula, pois inexistente no mundo jurídico, não pode acarretar obrigações para as partes.

O aresto recorrido, quanto ao ponto, assim se manifestou (*fls. 185*):

É bem verdade que a minuta deveria ter sido expressamente convalidada pelos condôminos. Não o foi mas até agora vem normatizando o comportando de toda a vida condominial, contando com a aceitação tácita dos condôminos. Vem produzindo efeitos jurídicos, não havendo como, após sete anos, invalidá-la a despeito da irregularidade, sendo certo que sua existência de fato constitui a melhor solução para a falta do instrumento formal que a lei considera essencial para regular a utilização do edifício. E não há omissão maior, nem mais gravosa, do que a falta de convenção do condomínio.

Da leitura acima verifica-se não haver qualquer violação aos termos do *art. 9º da Lei n. 4.591/1964*, eis que a convenção de condomínio faz lei entre as partes, e a falta de registro retira, tão somente, seu caráter *erga omnes*.

No caso concreto, a minuta foi aprovada pelos condôminos em Assembléia Geral e registrada, devendo ser obedecida pelos moradores do edifício.

A jurisprudência desta Corte não discrepa de tal entendimento. Confira-se:

Civil. Condomínio. Convenção. Falta de registro.

Regularmente aprovada, a convenção do condomínio é de observância obrigatória, não só para os condôminos como para qualquer ocupante de

unidade, como prevê expressamente o par. 2 do art. 9 da Lei n. 4.591/1964. A falta de registro não desobriga o locatário de respeitar suas disposições. Recurso não conhecido. (REsp n. 36.815-SP, Relator Ministro Costa Leite, DJ de 25.10.1993).

Condomínio. Imugnação quanto a sua existência no local. Qualificação jurídica conferida pelo decisório recorrido segundo a análise do quadro probatório.

Acórdão que proclama a existência do condomínio conforme perquirição feita junto ao conjunto probatório reunido na causa. Incidência da Súmula n. 279-STF (Súmula n. 7-STJ).

É inadmissível o Recurso Especial quando a decisão recorrida não tiver ventilado a questão federal suscitada (Súmula n. 282-STF).

*O registro da convenção condominial imprime validade contra terceiros, não sendo requisito obrigatório **inter partes**.*

Dissídio de julgados que não se aperfeiçoa.

Recurso especial não conhecido. (REsp n. 33.982-RJ, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ de 10.11.1997).

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. (REsp n. 63.530-DF, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 29.06.1998).

Forte em tais lineamentos, inexistindo a violação apontada, não conheço do recurso.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 180.838-SP (98.49243-7) (6.384)**

---

Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito

Recorrente: Luiz Cassorla

Advogados: Sandra Cristine Cassorla e outro

Recorrida: Associação dos Proprietários da Praia do Pulso

Advogados: Carlos Eduardo Garcia de Miguel e outro

### EMENTA

Ação de cobrança. Associação de moradores. Precedente.

1. Como assentado em precedente da Corte, 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 seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção*”.

2. Não tem apoio no direito autorizar que aquele que é beneficiado pela manutenção das áreas comuns deixe de pagar as despesas respectivas, prevista a incumbência da associação para esse fim.

3. Recurso especial não conhecido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Participaram do julgamento os Senhores Ministros Nilson Naves, Waldemar Zveiter e Ari Pargendler. Ausente, justificadamente, o Senhor Ministro Eduardo Ribeiro.

Brasília (DF), 07 de outubro de 1999 (data do julgamento).

Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Presidente e Relator

---

DJ 13.12.1999

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito: Luiz Cassorla interpõe recurso especial com fundamento nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, contra acórdão proferido em ação de cobrança pela 7ª Câmara do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, assim ementado:

Não se pode negar a existência real e concreta de um condomínio, a pretexto da falta de preenchimento de formalidades legais relativas à sua constituição,



pois, ainda que não seja uma pessoa jurídica no sentido rigorosamente formal, constitui uma realidade jurídica qualificada para agir ativa ou passivamente em juízo, na defesa dos interesses de sua efetiva atuação. Admissível, portanto, a cobrança das despesas devidamente aprovadas em Assembléia em face daqueles que se beneficiaram e usufruíram dos serviços realizados. Recurso provido. (fl. 238).

Houve embargos de declaração (fls. 243 a 248), rejeitados (fl. 252-253).

Sustenta o recorrente negativa de vigência aos artigos 16, 18 e 20, § 2º, do Código Civil, 114, inciso II, 119 e 120 da Lei dos Registros Públicos e 7º e 8º da Lei n. 4.591/1964, bem como divergência jurisprudencial, eis que a recorrida não passa de mera sociedade de fato, sem personalidade jurídica, pois falta-lhe o preenchimento de formalidades referentes a um condomínio regularmente constituído, como, por exemplo, o registro no Cartório Civil de Pessoas Jurídicas e a inscrição no CGC/MF. Além disso, não estando constituída nos moldes previstos nas normas de regência, não pode acionar em juízo os seus membros. Por outro lado, a decisão assemblear, que tornou obrigatória a associação e instituiu a cobrança, seria nula e ineficaz em relação ao recorrente, primeiro, porque para ela não foi convocado e, segundo, porque tanto a escritura que transferiu o domínio para o recorrente, como a do seu antecessor, nada mencionaram a respeito da obrigatoriedade de vínculo com qualquer associação ou sociedade civil e, não sendo sócio da recorrida, “tal decisão em hipótese alguma pode atingi-lo, posto que *tal deliberação assemblear não tem força contra terceiros, estranhos ao quadro social*” (fl. 270).

Oferecidas contra-razões (fls. 289 a 295), não foi o recurso especial admitido (fls. 297-298) subindo os autos a esta Corte por força de agravo de instrumento provido (fl. 342).

O recurso extraordinário (fls. 274 a 286) também não foi admitido (fl. 299), constando nos autos a interposição de agravo de instrumento para o Supremo Tribunal Federal (fl. 300v).

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Relator): Ação de cobrança julgada improcedente considerando que a associação autora é irregular, sem registro de seus atos constitutivos. O Segundo Tribunal de Alçada Civil

de São Paulo deu provimento ao especial ao fundamento de ter havido prévio contrato de direito real de uso com a autora, “que deveria realizar todos os serviços de conservação de ruas, coleta de lixo, fiscalização de cancela, entre outros, antes cobrados através de taxas municipais. Sendo anotado que a concedente, ou seja, a Prefeitura, ‘por sua vez isenta todos os contribuintes que possuem imóvel no loteamento denominado Praia do Pulso, das taxas referentes aos serviços já descritos’ (fls. 24-27)”. E, ainda, destacou o acórdão recorrido, que a “autora, em que pese eventual irregularidade inicial no registro determinado pela legislação, ‘passou a cuidar das ruas, coleta de lixo, segurança, fiscalização, abastecimento de água, captação de águas pluviais, limpeza da praia e ajardinamento’, tendo para o custeio ‘e manuseio dos referidos serviços, realizado Assembléia Geral, aos 04 de fevereiro de 1993, já que dentre outros assuntos, se fazia necessário fixar a obrigatoriedade de todos participarem com sua cota-parte’, sendo justa a pretensão da autora, pois o réu usufruía, até da isenção concedida, quanto às taxas municipais anteriormente cobradas a esse título, como ressaltado na cópia do v. acórdão de fls. 215-221, de 07.02.1995, da E. Décima Quinta Câmara Civil do C. Tribunal de Justiça, em que foi Relator o Desembargador *Prado de Toledo* (Apelação n. 252.863/9)”.

O acórdão recorrido está de acordo com precedente desta Turma. No REsp n. 139.952-RJ, (julgado na sessão de 23.02.1999), Relator o Senhor Ministro *Waldemar Zveiter*, a Corte decidiu que 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 seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção”. E, ainda, destacou que um “condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do ‘esforço’ dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos dela não participe contributivamente”. Na ocasião pronunciei o voto que se segue:

De fato, a não existência da inscrição no Registro de Imóveis é insuficiente para afastar a existência do condomínio. Com a discussão jurídica nesse plano superada, torna-se muito claro que o condomínio existe, companheiros os moradores da área que mantêm empregados para manutenção e conservação e dispõem sobre as partes de uso comum. Não seria razoável uma interpretação restrita da abrangência da Lei n. 4.591/1964, como se os loteamentos ou as vilas ou o conjunto de casas sobre uma determinada área não pudessem organizar-se

sobre a forma condominial para efeito de preservar as áreas comuns existentes e manter a vigilância necessária com a participação de todos os moradores da área.

Essas razões são mais do que suficientes para manter o julgado recorrido. O acórdão recorrido, apreciando a prova dos autos, revelou que as condições concretas demonstram que o precedente da Corte ajusta-se muito bem ao padrão adotado. O extenso rol de regras federais que teriam sido violadas não ultrapassam a barreira do prequestionamento, sendo certo que ficam sem repercussão diante das circunstâncias de fato desafiadas pelo acórdão recorrido, considerando presentes as bases para a cobrança de valores empregados em benefício comum.

Eu não conheço do especial.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 270.232-SP (2000.0077520-7)**

---

Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira

Recorrente: Elvira Favilla Sardelli

Advogado: Jose Ratto Filho

Recorrido: Condomínio Fechado Bougainville Bertioga I

Advogados: Euzebio Inigo Funes e outros

---

**EMENTA**

Civil. Condomínio. Ação de cobrança. Débitos em atraso. Convenção não registrada. Obrigatoriedade para os condôminos. Precedentes. Alegação manifestamente infundada. Litigância de má-fé. Multa. CPC, arts. 17-18. Recurso não conhecido.

I - A convenção de condomínio não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento.

II - Alegação manifestamente infundada, porque desarrazoada e contrária ao sistema jurídico e à jurisprudência firme, inclusive do

Superior Tribunal de Justiça, denota litigância de má-fé, a justificar a aplicação, mesmo de ofício, da multa autorizada em lei.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso e aplicar a multa de 1%. Votaram com o Relator os Ministros Barros Monteiro, Cesar Asfor Rocha, Ruy Rosado de Aguiar e Aldir Passarinho Junior.

Brasília (DF), 05 de outubro de 2000 (data do julgamento).

Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Presidente

Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator

---

DJ 20.11.2000

### EXPOSIÇÃO

O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira: Trata-se de recurso especial interposto nos autos de ação de cobrança de cotas de condomínio, pelo rito sumário, movida pelo recorrido contra a recorrente. O acórdão impugnado, do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, rejeitou os embargos infringentes da ré, ao fundamento de irrelevância da falta de registro da convenção do condomínio no cartório imobiliário, para cobrar ao condômino os débitos em atraso.

Opostos embargos declaratórios, foram eles rejeitados.

O recurso especial indica divergência jurisprudencial e violação dos arts. 12-IX e 13 do Código de Processo Civil, 167-I-17 da Lei n. 6.015/1973. Sustenta a recorrente que a falta de registro da convenção enseja defeito de representação do autor e irregularidade na constituição do condomínio, cujo síndico não existiria legalmente. Argumenta que tanto a Lei dos Condomínios quanto a dos Registros Públicos exigem expressamente o registro.

Nas contra-razões, pugna o recorrido pela aplicação das penas do art. 18, CPC, por litigância de má-fé, a teor do art. 17, I, II, IV e VI do mesmo Código.

O apelo restou admitido na origem quanto ao dissídio pretoriano.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Relator): 1. A jurisprudência desta Corte pacificou o entendimento de ser desnecessário o registro da convenção de condomínio, como requisito para a ação de cobrança de débitos em atraso. Dentre tantos, o REsp n. 128.418-RJ (DJ 13.09.1999), assim ementado, no particular:

Civil. Condomínio. Convenção aprovada e não registrada. Obrigatoriedade para os condôminos. Precedentes. Loja autônoma. Despesas comuns. Critério de rateio expresso na convenção, conforme art. 12, § 1º, Lei n. 4.591/1964. Validade. Recurso não conhecido.

I - 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.

Na oportunidade, como relator, assinaei:

Em relação à necessidade de registro imobiliário da convenção como requisito para a cobrança dos débitos em atraso, 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 n. 63.530-DF (DJ 29.06.1998), de que fui relator, com esta ementa:

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.

Na mesma linha, dentre outros, os REsp n. 33.982-RJ (DJ 10.11.1997), n. 36.815-SP (DJ 25.10.1993), n. 163.604-GO (DJ 10.05.1999) e n. 139.952-RJ (DJ 19.04.1999), 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.

1 - 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.

Colhe-se, ainda, do REsp n. 180.838-SP (DJ 13.12.1999), da relatoria do Ministro *Menezes Direito*:

Ação de cobrança. Associação de moradores. Precedente.

1. Como assentado em precedente da Corte, 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 seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção.

2. Não tem apoio no direito autorizar que aquele que é beneficiado pela manutenção das áreas comuns deixe de pagar as despesas respectivas, prevista a incumbência da associação para esse fim.

3. Recurso especial não conhecido.

2. Sobre a divergência jurisprudencial, dessemelham as situações fáticas descritas nos paradigmas em relação ao acórdão impugnado. Com efeito, os arestos do Tribunal de Justiça do Paraná e do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo tratam de execução e não de cobrança pelo rito sumário. O acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, de sua vez, cuidou da ausência da convenção e assentou a sua obrigatoriedade, enquanto o acórdão de origem concluiu pela desnecessidade do *registro* da convenção.

Desatendida, portanto, a semelhança exigida pelo art. 541, parágrafo único, CPC.

3. Quanto à litigância de má-fé, suscitada nas contra-razões, argumenta o recorrido que o apelo especial se funda em disposição legal inaplicável e “deduz pretensão contrária a texto de lei” (fl. 212), uma vez que restou cumprida a determinação do art. 167-I-17 da Lei n. 6.015/1973, ao contrário do afirmado na peça recursal.

Com efeito, a ré argüiu exceção de incompetência do juízo, requerendo o julgamento da causa no foro da situação do imóvel, ao passo que a ação fora ajuizada no seu próprio domicílio. Em se tratando de competência relativa e, portanto, prorrogável, o ajuizamento da causa no domicílio do réu teve em vista favorecer a defesa deste, como assentaram as instâncias ordinárias.

De outro lado, na contestação, limitou-se a devedora a suscitar a falta de discriminação dos valores mensais devidos, o não recebimento das boletas de

pagamento e o excesso da cobrança de multa no percentual de 20% (vinte por cento).

Trata-se, como se vê, de alegações manifestamente infundadas e contrárias ao sistema jurídico, que se perpetuaram na manifestação do recurso especial contrário à firme jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Em outras palavras, a conduta processual da condômina está a revelar a litigância de má-fé prevista no art. 17, VI e VII do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei n. 9.668/1998:

Art. 17. Reputa-se litigante de má-fé aquele que:

[...]

VI - provocar incidentes manifestamente infundados;

VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.

A alteração dos arts. 17 e 18, CPC, pela Lei n. 9.668/1998 trouxe a inovação de permitir a condenação em multa, indenização, honorários e despesas, “de ofício ou a requerimento da parte”. A respeito, assentou a Corte Especial, no AgRg/EREsp n. 94.523-RN (DJ 17.08.1998), relator o Ministro *Humberto Gomes de Barros*, com esta ementa, no que interessa:

IV - O abuso do direito ao recurso, contribuindo para inviabilizar, pelo excesso de trabalho, o Superior Tribunal de Justiça, presta um desserviço ao ideal de Justiça rápida e segura.

No mesmo sentido, estes precedentes:

1. Aquele que provoca incidentes manifestamente infundados ao transcurso regular do processo está sujeito à litigância de má-fé e a arcar com multa no valor de 20% sobre o valor dado à causa (REsp n. 227.862-RS, DJ 17.08.2000, relator o Ministro Hamilton Carvalhido).

I. Litigância de má-fé das impetrantes, ao apresentarem embargos declaratórios manifestamente infundados, em procedimento lamentável que visa à procrastinação do processo, causando retardo na prestação jurisdicional.

II. Aplicação de multa equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos arts. 14, III, 17, IV e VI, e 538, § único do CPC.

III. Embargos não conhecidos (EDclAgRg/EREsp n. 107.858-CE, DJ 16.08.1999), relator o Ministro Aldir Passarinho Junior).

Processual Civil. Litigância de má-fé. Art. 17 do CPC. Caracterização.

Nos termos do art. 17, inciso VI, do CPC, caracterizada a provocação de incidente manifestamente infundado - interposição de agravo suscitando matéria já impugnada e decidida anteriormente em sede de embargos à execução - correta a condenação por litigância de má-fé. Recurso não conhecido (REsp n. 193.505-RS, DJ 05.04.1999, relator o Ministro Felix Fischer).

Em doutrina, expressa **J. E. Carreira Alvim**:

A norma deve ser interpretada em consonância com o sistema recursal brasileiro, de forma que, embora pacificada a matéria no tribunal de segundo grau, não será protelatório o recurso se for interposto para os tribunais superiores, onde a jurisprudência se orienta em sentido contrário, ou é divergente a respeito; isso porque, para se chegar aos tribunais superiores deve-se, geralmente, passar pelos tribunais intermediários.

Resumindo-se: *se a jurisprudência do tribunal de 2º grau estiver afinada com a dos tribunais superiores, haverá intuito protelatório, impondo-se a cominação da multa; se a jurisprudência do tribunal de 2º grau estiver afinada, por exemplo, com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, mas desafinada com a do Supremo Tribunal Federal, a multa não terá cabimento (Código de Processo Civil Reformado, 4ª ed., Belo Horizonte: Del Rey, 1999, cap. I, n. 2, p. 30-31, g.n).*

4. Ante o exposto, *não conheço* do recurso especial e condeno a recorrente ao pagamento de multa no valor de 1% (um por cento) sobre o valor da causa.