



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1550993 - RJ (2019/0217909-6)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORES : MAURICIO MARTINEZ TOLEDO DOS SANTOS - RJ112725
LUIZ ANTONIO BARRETTO - RJ034043
VICTOR WILLCOX DE SOUZA RANCANO ROSA - RJ167658
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INHAÚMA
ADVOGADO : RAQUEL BARBOSA VIEIRA PIRES - RJ188487

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Oponível apenas a terceiros. Revisão do julgado. Impossibilidade. Matéria fático-probatória. Súmulas 5 e 7/STJ. Consonância com a Súmula 260/STJ. Agravo interno improvido.

1. O Tribunal de origem consignou que a circunstância de o condomínio autor não ser regular não retira sua legitimidade para pleitear a cobrança de taxas condominiais (através da chamada personalidade judiciária), ressaltando que a finalidade do registro da convenção foi conferir-lhe validade perante terceiros, não constituindo requisito inter partes. Desse modo, a alteração da conclusão adotada pelas instâncias ordinárias, à luz das provas contidas nos autos, que levaram à procedência da ação de cobrança das taxas de condomínio, demandaria a incursão na seara fático-probatória dos autos, providência que, na via estreita do recurso especial, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, em consonância com a Súmula 260/STJ: "a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos".

3. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de junho de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1550993 - RJ (2019/0217909-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORES : MAURICIO MARTINEZ TOLEDO DOS SANTOS - RJ112725
LUIZ ANTONIO BARRETTO - RJ034043
VICTOR WILLCOX DE SOUZA RANCANO ROSA - RJ167658
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INHAÚMA
ADVOGADO : RAQUEL BARBOSA VIEIRA PIRES - RJ188487

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Oponível apenas a terceiros. Revisão do julgado. Impossibilidade. Matéria fático-probatória. Súmulas 5 e 7/STJ. Consonância com a Súmula 260/STJ. Agravo interno improvido.

1. O Tribunal de origem consignou que a circunstância de o condomínio autor não ser regular não retira sua legitimidade para pleitear a cobrança de taxas condominiais (através da chamada personalidade judiciária), ressaltando que a finalidade do registro da convenção foi conferir-lhe validade perante terceiros, não constituindo requisito inter partes. Desse modo, a alteração da conclusão adotada pelas instâncias ordinárias, à luz das provas contidas nos autos, que levaram à procedência da ação de cobrança das taxas de condomínio, demandaria a incursão na seara fático-probatória dos autos, providência que, na via estreita do recurso especial, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, em consonância com a Súmula 260/STJ: "a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos".
3. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 325):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Oponível apenas a terceiros. Revisão do julgado. Impossibilidade. Matéria fático-probatória. Súmulas 5 e 7 do STJ. Consonância com a Súmula 260/STJ. Agravo conhecido

PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 331-335), o agravante refuta a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, discorrendo sobre a possibilidade de reavaliação dos fatos já delimitados nas instâncias estaduais, sem a necessidade de revisão de provas ou cláusulas contratuais.

Reitera a argumentação quanto à alegada carência de personalidade judiciária e capacidade de estar em juízo do condomínio ora recorrido.

Afirma que a Súmula 260/STJ trata apenas da ausência de registro da convenção condominial no RGI, não abrangendo a necessidade de observância dos requisitos legais em sua elaboração.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 338).

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que o recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Como visto, na origem, consta dos autos que o Condomínio Residencial Inhaúma ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais em desfavor de Instituto de Previdência do Município do Rio de Janeiro, tendo o Juízo singular julgado procedente o pedido para condenar o réu a pagar ao autor as cotas condominiais do período compreendido de março de 2009 a maio de 2011, com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), no valor de R\$ 8.426,66 (oito mil, quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos), a ser atualizado e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação até o efetivo pagamento. Os honorários foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, condenando, ainda, o réu ao pagamento da taxa judiciária e multa de 1% (um por cento) pela conduta de má-fé sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 216-217).

O Tribunal de Justiça manteve a sentença em sua integralidade, negando provimento à apelação interposta pelo Instituto réu, nos termos da ementa supracitada (e-STJ, fls. 260-271).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 280-286), o recorrente alegou violação aos arts. 1.332 e 1.333 do Código Civil.

Sustentou, em síntese, que é notória a carência de personalidade judiciária do condomínio ora recorrido, porquanto não registrado no RGI (Registro Geral de Imóveis).

Discorreu sobre a ausência de comprovação da aprovação de convenção, não sendo possível a aceitação tácita de cobrança condominial não anuída pela maioria absoluta, nos termos do art. 1.325, § 1º, do CC.

Postulou, ao final, a reforma do acórdão recorrido, a fim de julgar improcedentes os pedidos deduzidos na inicial.

Entretanto, conforme anotado na decisão monocrática, o Tribunal de origem, ao manter a sentença, consignou que o condomínio ora recorrido tem capacidade de ser parte, através da chamada personalidade judiciária, pontuando os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 264-266 - sem grifos no original):

Cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais em que pretende o Condomínio a cobrança das cotas vencidas de março de 2009 a dezembro de 2011, conforme planilha constante da inicial, tendo sido comprovada a propriedade dos imóveis pela parte Ré (fls.73), acostada a Convenção registrada no Cartório de Títulos e Documentos em 1995, a qual foi elaborada em 1994 (fls.14/48), bem com ata da assembleia realizada em 28/07/2012 (fls.49/54).

Inicialmente, afasta-se a alegação de ilegitimidade ativa, uma vez que é cediço que mesmo entes sem personalidade jurídica, como o Condomínio e a massa falida, têm capacidade de ser parte e podem estar em juízo, possuindo a chamada “personalidade judiciária”.

[...]

No que tange à ausência de registro da Convenção no RGI, conforme exigência prevista no parágrafo único do artigo 1.333 do Código Civil de 2002, temos que a medida se volta unicamente para que o disposto na Convenção seja oponível perante terceiros, não importando a ausência do registro em possibilidade de seu descumprimento pelos condôminos, uma vez que esta tem eficácia imediata entre as partes, nos termos do caput do referido artigo.

É o teor do artigo 1.333 do CC/02:

“Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

(g.n).” Consigne-se, outrossim, que a alegação de que não há a assinatura de 2/3 dos proprietários não pode ser levada em consideração, uma vez que consta do documento que nem todas as unidades estavam ocupadas, quando de sua confecção, e que em momento algum, no curso do feito ou pela via própria, foi arguida a nulidade da Convenção pelo Réu, que estava envolvido no empreendimento, conforme se verifica pelo teor dos artigos 17º

e 21° da Convenção (fls.29 e fls.30). Por outro lado, não se pode perder de vista que o Demandado admitiu o inadimplemento das cotas e somente questionou a necessidade de juntada de "todas as informações a respeito de pagamentos das taxas condominiais vencidas a partir de março de 2009" (fls.179 e fls.181), sendo que o não pagamento importaria em enriquecimento ilícito por sua parte (artigo 884 do CC/02).

No mais, conforme preceitua o artigo 12 da Lei 4.591/64, é obrigação de cada condômino responder pelas despesas condominiais na quota-parte que lhe couber no rateio, nos prazos estipulados na Convenção do Condomínio, com a aplicação dos juros de mora e multa nela previstos, sendo que tal obrigação decorre do benefício que cada imóvel auferir em virtude da manutenção das partes comuns, pelo que, havendo a prestação do serviço, surge para todos, que sejam beneficiários, o correspondente ônus de pagar as respectivas despesas.

Ressalte-se que obrigação pelo pagamento das despesas condominiais débitos de condomínio possui natureza propter rem, imputando ao proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento de eventual débito pendente.

Destarte, tem o Condomínio o direito de cobrar as cotas em atraso, sendo que o Réu, proprietário dos imóveis, não negou o inadimplemento das cotas condominiais, mas apenas se insurgiu quanto à legitimidade ativa do Condomínio, em conduta que, na hipótese, denota evidente má-fé.

Depreende-se, assim, que o acórdão estadual deixou registrado que a circunstância de não ser o condomínio autor regular não retira sua legitimidade para pleitear a cobrança de taxas condominiais, assentando que a finalidade do registro da convenção foi conferir-lhe validade perante terceiros, não constituindo requisito inter partes.

Nesse contexto, ratifica-se que alteração da conclusão adotada pelas instâncias ordinárias, à luz das provas contidas nos autos, que levaram à procedência da ação de cobrança das taxas de condomínio, demandaria a incursão na seara fático-probatória dos autos, providências vedadas pelos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, em consonância com a Súmula 260/STJ: "a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos".

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.550.993 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0217909-6

Número de Origem:

00665854120148190001 0066585-41.2014.8.19.0001 665854120148190001

Sessão Virtual de 26/05/2020 a 01/06/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

PROCURADORES : MAURICIO MARTINEZ TOLEDO DOS SANTOS - RJ112725
LUIZ ANTONIO BARRETTO - RJ034043
VICTOR WILLCOX DE SOUZA RANCANO ROSA - RJ167658

AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INHAÚMA

ADVOGADO : RAQUEL BARBOSA VIEIRA PIRES - RJ188487

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

PROCURADORES : MAURICIO MARTINEZ TOLEDO DOS SANTOS - RJ112725
LUIZ ANTONIO BARRETTO - RJ034043
VICTOR WILLCOX DE SOUZA RANCANO ROSA - RJ167658

AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INHAÚMA

ADVOGADO : RAQUEL BARBOSA VIEIRA PIRES - RJ188487

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 01 de junho de 2020