



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.231.171 - DF (2011/0012233-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ ALEIXO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL FLAMBOYANT
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA
ADVOGADA : JULIANA ALVES CAROBA E OUTRO(S)

EMENTA

CONDOMÍNIO EDILÍCIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONEXÃO DESCARTADA PELA CORTE LOCAL, COM BASE NO EXAME DE DOCUMENTOS. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO REGULARMENTE INSTITUÍDO ABRANGENDO VÁRIOS EDIFÍCIOS. PRETENSÃO DE CONDÔMINOS DE SE FURTAREM AO PAGAMENTO DE QUOTA CONDOMINIAL, AO FUNDAMENTO DE TER SIDO CRIADA SUPERVENIENTE ASSOCIAÇÃO PARA EXERCER ATIVIDADES INERENTES AO CONDOMÍNIO, EM UM DOS BLOCOS. MANIFESTO DESCABIMENTO. A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CABE A ESTE ENTE DESPERSONALIZADO, MEDIANTE DELIBERAÇÕES TOMADAS EM SEU ÂMBITO INTERNO, FACULTADA INDISTINTAMENTE A TODOS OS CONDÔMINOS. A ADMISSÃO DA COEXISTÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO EXERCENDO ATIVIDADES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO É INCOMPATÍVEL COM O ART. 1º DA LEI N. 8.935/1994, QUE ESTABELECE, POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO, QUE OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO SÃO DESTINADOS A GARANTIR AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS.

1. No tocante à tese de haver conexão, ficou consignado no acórdão recorrido que não é comum a causa de pedir das ações e partes. Ademais, por um lado o art. 1.331, § 3º, do CC estabelece que a cada unidade imobiliária do condomínio edilício caberá, "como parte inseparável, uma fração ideal do solo e nas outras partes comuns". Por outro lado, o art. 47 do CPC dispõe que "há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo". Com efeito, não se vislumbra possa a alegada ação movida pelo Condomínio em face da subsíndica irradiar seus efeitos aos ora recorrentes e demais condôminos.

2. A adequada exegese dos artigos 1.333 a 1.335 do CC é a de que esses dispositivos, dentre outras normas cogentes, estabelecem que: a) a administração condominial cabe a este ente despersonalizado, mediante deliberações tomadas em seu âmbito interno; b) a convenção que constitui o condomínio se torna, desde logo, obrigatória para os titulares



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção; c) as contribuições dos condôminos são para atender às despesas do condomínio; d) são direitos de todos os condôminos usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e votar nas deliberações das assembleias e delas participar, estando quites.

3. Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos. Dessarte, não se pode admitir a coexistência de associação de moradores criada unilateralmente pelos condôminos de apenas um dos blocos para exercer, sobrepairando ao ente despersonalizado e à coletividade integrada pelos moradores das outras edificações, atividades típicas do condomínio, em flagrante prejuízo do direito de propriedade dos demais proprietários de apartamentos e da regra de ouro que deve prevalecer em todos os condomínios: as decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomínio, mediante votação em assembleia, facultada indistintamente a todos os condôminos - necessitando estar quites para poder exercer o direito de votar.

4. O art. 1.332 do CC dispõe que se institui o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns. Nessa linha, outro aspecto relevante que não pode ser descuidado é que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos previstos nas leis civis e mercantis, por isso compreende modalidade de administração pública do direito e de interesses privados, tendo o duplo escopo de proteger e assegurar interesses distintos, o social e o privado.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília (DF), 09 de dezembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.231.171 - DF (2011/0012233-4)

RECORRENTE : JOSÉ ALEIXO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL FLAMBOYANT
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA
ADVOGADA : JULIANA ALVES CAROBA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Condomínio do Residencial Flamboyant, situado na Avenida Flamboyant, quadra 106, lote 22, Águas Claras - DF, ajuizou, em 31 de março de 2008, "ação de cobrança de taxa condominial" em face de Marize Rodrigues de Oliveira Filho e José Aleixo de Oliveira Filho. Narra ser um condomínio edilício, composto pelos blocos "A", "B", "C" e "D", registrado no 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, prenotado sob o n. 458.706, em 5 de julho de 2005.

Aduz a inicial que, em virtude de má gestão e de ausência de adequada prestação de contas por parte da ex-subsíndica do bloco "D", houve o seu afastamento deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio, na data de 26 de abril de 2007, que também consignou que o condômino deve contribuir para as despesas condominiais na proporção de suas frações ideais, todavia a taxa que vinha sendo praticada no bloco "D" não obedecia a esse critério.

Expõe que, no final do mês de maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro, dezembro de 2007 e janeiro e fevereiro de 2008, enviou aos requeridos boleto bancário para pagamento da condominial que venceria sempre no dia 5 dos meses subsequentes aos referidos meses, todavia não consta em seus arquivos, conforme informação prestada pelo contador responsável, tenham sido pagos os débitos.

O Juízo da 8ª Vara Cível da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília julgou procedente o pedido formulado na inicial.

Interpuseram os réus apelação para o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que negou provimento ao recurso.

A decisão tem a seguinte ementa:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LEGITIMIDADE. SEPARAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. COBRANÇA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. O PROPRIETÁRIO DA UNIDADE INTEGRANTE DE CONDOMÍNIO FORMALMENTE INSTITUÍDO, CUJOS MORADORES CONSTITUÍRAM SOCIEDADE PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO, LIMPEZA E MANUTENÇÃO, DEVE CONTRIBUIR COM O VALOR CORRESPONDENTE AO RATEIO DAS DESPESAS DAÍ DECORRENTES. O PRINCIPAL DISPOSITIVO LEGAL QUE SUSTENTA A COBRANÇA SOLIDÁRIA VEM A SER O ARTIGO 1.315 DO CÓDIGO CIVIL, QUE REGULA O CONDOMÍNIO GERAL VOLUNTÁRIO: "O CONDÔMINO É OBRIGADO, NA PROPORÇÃO DE SUA PARTE, A CONCORRER PARA AS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO OU DIVISÃO DA COISA, E A SUPTAR OS ÔNUS A QUE ESTIVER SUJEITA". ESSA NORMA É REPETIDA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO, ATRAVÉS DO ARTIGO 1.336, I DO MESMO DIPLOMA LEGAL.
2. O ART. 1.336, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 DISPÕE QUE SÃO DEVERES DO CONDÔMINO, DENTRE OUTROS, CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO NA PROPORÇÃO DAS SUAS FRAÇÕES IDEAIS, SALVO DISPOSIÇÃO EM CONTRÁRIO NA CONVENÇÃO, DE ACORDO COM A NOVA REDAÇÃO DADA PELA LEI 10.931/2004. A ÚNICA PROVA A SER PRODUZIDA, PORTANTO, DIZ RESPEITO AO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES CONDOMINIAIS.
3. EXISTINDO CONEXÃO ENTRE DUAS AÇÕES QUE TRAMITAM PERANTE JUÍZOS DIVERSOS, CONFIGURADA PELA IDENTIDADE DO OBJETO OU DA CAUSA DE PEDIR, IMPÕE-SE A REUNIÃO DOS PROCESSOS, A FIM DE EVITAR JULGAMENTOS INCOMPATÍVEIS ENTRE SI. NÃO SE JUSTIFICA A REUNIÃO, ENTRETANTO, QUANDO UM DOS PROCESSOS JÁ SE ENCONTRA SENTENCIADO, POIS NESTE ESGOTOU-SE A FUNÇÃO JURISDICIONAL DO MAGISTRADO ANTERIORMENTE PREVENTO, CONFORME DISCIPLINA DA SÚMULA Nº 235 DO STJ.
4. A SITUAÇÃO DE FATO, CONSOLIDADA NOS AUTOS, NÃO É SUFICIENTE PARA AFASTAR A LEGITIMIDADE JURÍDICA DA PARTE AUTORA, POIS INSTITUÍDA NA FORMA DE CONDOMÍNIO POR ATO CONSTITUTIVO E REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.
5. UMA DAS FUNÇÕES DA ATUAÇÃO JURISDICIONAL É EMPRESTAR ESTABILIDADE E PREVISIBILIDADE ÀS RELAÇÕES SOCIAIS. PARTINDO DESSA PREMISSE, FIRMOU-SE O ENTENDIMENTO DE NÃO SER RAZOÁVEL DAR PREVALÊNCIA À LEGITIMIDADE DE UMA MERA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES EM RELAÇÃO A UM CONDOMÍNIO ESTABELECIDO E REGIDO POR UMA CONVENÇÃO.
6. O STJ INCLINA-SE COMO FAVORÁVEL AO NÃO PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES COBRADAS POR MERAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NÃO CONSTITUÍDAS EM CONDOMÍNIO. CUIDANDO-SE DE FORMA ATÍPICA, NÃO É SUFICIENTE QUE A CONSTITUIÇÃO DE UMA ASSOCIAÇÃO AUTORIZA A COBRANÇA COMPULSÓRIA DA TAXA CONDOMINIAL - RESP Nº 623.274.
7. NEGOU-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Interpuseram os réus recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, sustentando divergência jurisprudencial e violação ao arts. 1.332, 1.333 e 1.348 do CC, 9º da Lei n. 4.591/1964, 3º da Lei n. 8.099/1990 e 275 do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CPC.

Aduzem que a solução conferida ao caso não é a mais adequada, que há existência física e autônoma do edifício onde residem, e que o recorrido não arca com as despesas comuns do bloco "D".

Afirmam haver conexão, ilegitimidade ativa, cerceamento de defesa e que deveria ter sido incluída na lide a Associação dos Proprietários e Moradores do Bloco "D", pois requereram o depoimento pessoal do representante legal do síndico do autor, assim como realização de vistoria no local por oficial de justiça para constatação de que o recorrido não tem custos com a manutenção do bloco "D".

Dizem que há conexão, pois tramita em outro Juízo ação de obrigação de não fazer, autos n. 2007.07.1.011010-0, ajuizada pelo Condomínio ora recorrido em face da subsíndica do bloco "D", na qual foi formulado pedido reconvencional de nulidade da assembleia extraordinária realizada em 26 de abril de 2007, não procedendo a afirmação feita no acórdão recorrido de que não seria o caso de reunião de processos.

Em contrarrazões, afirma o recorrido que: a) incide a Súmula 284/STF; b) o reconhecimento da conexão arguida demandaria o reexame do conteúdo fático-probatório dos autos; c) não houve demonstração da divergência jurisprudencial.

Dei provimento ao Agravo de Instrumento n. 1.323.891 - DF para determinar a subida do presente recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.231.171 - DF (2011/0012233-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ ALEIXO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL FLAMBOYANT
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA
ADVOGADA : JULIANA ALVES CAROBA E OUTRO(S)

EMENTA

CONDOMÍNIO EDILÍCIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONEXÃO DESCARTADA PELA CORTE LOCAL, COM BASE NO EXAME DE DOCUMENTOS. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO REGULARMENTE INSTITUÍDO ABRANGENDO VÁRIOS EDIFÍCIOS. PRETENSÃO DE CONDÔMINOS DE SE FURTAREM AO PAGAMENTO DE QUOTA CONDOMINIAL, AO FUNDAMENTO DE TER SIDO CRIADA SUPERVENIENTE ASSOCIAÇÃO PARA EXERCER ATIVIDADES INERENTES AO CONDOMÍNIO, EM UM DOS BLOCOS. MANIFESTO DESCABIMENTO. A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CABE A ESTE ENTE DESPERSONALIZADO, MEDIANTE DELIBERAÇÕES TOMADAS EM SEU ÂMBITO INTERNO, FACULTADA INDISTINTAMENTE A TODOS OS CONDÔMINOS. A ADMISSÃO DA COEXISTÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO EXERCENDO ATIVIDADES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO É INCOMPATÍVEL COM O ART. 1º DA LEI N. 8.935/1994, QUE ESTABELECE, POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO, QUE OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO SÃO DESTINADOS A GARANTIR AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS.

1. No tocante à tese de haver conexão, ficou consignado no acórdão recorrido que não é comum a causa de pedir das ações e partes. Ademais, por um lado o art. 1.331, § 3º, do CC estabelece que a cada unidade imobiliária do condomínio edilício caberá, "como parte inseparável, uma fração ideal do solo e nas outras partes comuns". Por outro lado, o art. 47 do CPC dispõe que "há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo". Com efeito, não se vislumbra possa a alegada ação movida pelo Condomínio em face da subsíndica irradiar seus efeitos aos ora recorrentes e demais condôminos.

2. A adequada exegese dos artigos 1.333 a 1.335 do CC é a de que esses dispositivos, dentre outras normas cogentes, estabelecem que: a) a administração condominial cabe a este ente despersonalizado, mediante deliberações tomadas em seu âmbito interno; b) a convenção que constitui o condomínio se torna, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção; c) as contribuições dos condôminos são para atender às despesas do condomínio; d) são direitos de todos os condôminos usar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

das partes comuns, conforme a sua destinação, e votar nas deliberações das assembleias e delas participar, estando quites.

3. Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos. Dessarte, não se pode admitir a coexistência de associação de moradores criada unilateralmente pelos condôminos de apenas um dos blocos para exercer, sobrepairando ao ente despersonalizado e à coletividade integrada pelos moradores das outras edificações, atividades típicas do condomínio, em flagrante prejuízo do direito de propriedade dos demais proprietários de apartamentos e da regra de ouro que deve prevalecer em todos os condomínios: as decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomínio, mediante votação em assembleia, facultada indistintamente a todos os condôminos - necessitando estar quites para poder exercer o direito de votar.

4. O art. 1.332 do CC dispõe que se institui o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns. Nessa linha, outro aspecto relevante que não pode ser descuidado é que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos previstos nas leis civis e mercantis, por isso compreende modalidade de administração pública do direito e de interesses privados, tendo o duplo escopo de proteger e assegurar interesses distintos, o social e o privado.

5. Recurso especial não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. A principal questão controvertida consiste em saber se é possível ao proprietário de unidade imobiliária em condomínio edilício se furtar ao pagamento de cotas condominiais, ao argumento de que moradores de um dos quatro blocos que compõem o condomínio criaram uma superveniente associação específica para exercer atribuições que caberiam ao condomínio, inclusive no tocante à cobrança das quotas condominiais.

A Corte local apurou:

Mesmo após o Juiz proferir a sentença objurgada, os réus insistem na tese de conexão entre esta ação e outras três que tramitam na 1ª Vara Cível de Taguatinga.

Como é sabido, existindo conexão entre duas ações que tramitam perante juízos diversos, configurada pela identidade do objeto ou da causa de pedir, impõe-se a reunião dos processos, a fim de evitar julgamentos incompatíveis entre si.

Entretanto, não é o caso dos autos, pois, como bem ressaltado na r. sentença, a discussão judicial referente à administração de ex-síndica não impede a cobrança de taxas de condomínio e não guarda relação com esta. Mesmo que assim não fosse, oportuno lembrar que não se justifica a reunião quando um dos processos já se encontra sentenciado, pois neste esgotou-se a função jurisdicional do magistrado anteriormente preventivo, conforme disciplina da Súmula nº 235 do STJ.

[...]

Senhor Presidente, tive oportunidade de analisar esse mesmo tema em outro recurso e tenho a mesma opinião.

Não há sequer identidade de partes: uma é a associação e outra é o condomínio. Nem o réu de uma ação, nem o réu de outra são coincidentes e não há identidade que justifique essa conexão nem prejudicialidade porque os assuntos são distintos.

[...]

O MM. Julgador, após analisar os documentos acostados aos autos declarou a incidência do art. 330, I, do Código de Processo Civil, uma vez que, segundo consta na r. sentença, as provas carreadas “...*permitem plena cognição da matéria, desnecessária a produção de outras provas*” (fl. 1134).

Com efeito, o art. 1.336, I, do Código Civil de 2002 dispõe que são deveres do condômino, dentre outros, contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, de acordo com a nova redação dada pela Lei 10.931/2004. A única prova a ser produzida, portanto, diz respeito ao pagamento das prestações condominiais.

Demais, quanto às alegações, acerca da disposição geográfica e organizacional dos prédios, oportuno citar o documento de fls. 143/144.

O documento consiste em uma carta enviada pela Cooperativa Habitacional dos Servidores do Poder Judiciário ao Oficial do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. A serventia extrajudicial devolveu a convenção de condomínio exclusiva do bloco “D” fazendo três exigências para que o título seja devidamente averbado e registrado. Das três, duas dizem respeito à unidade administrativa e organizacional dos quatro blocos sendo, portanto, inviável a cisão da forma escolhida pelos moradores do bloco “D”.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Oportuno transcrever o inteiro teor da manifestação para ciência dos pares bem assim para afastar a necessidade de dilação probatória.

[...]

Portanto, se o objeto da ação é a cobrança de taxas condominiais, a produção da prova requerida, no caso, é inútil. A descrição acima é mais do que suficiente para convencer o d. Juízo da situação fática. A exposição circunstanciada feita pela Cooperativa é o que basta para demonstrar o estado físico do local e a disposição dos prédios. É desnecessário realizar uma vistoria no local.

[...]

Senhor Presidente, os réus argüiram a preliminar de ilegitimidade ativa, sob alegação de que a administração do bloco D é independente.

Sem razão.

A convenção de condomínio de fls. 12/22 comprova a constituição regular da parte autora, portanto goza de legitimidade para a cobrança das despesas comuns.

[...]

Senhor Presidente, o meu voto também é no mesmo sentido. Não há dúvida de que o Bloco D é integrante desse Condomínio, e que a parte ré, no caso, é um condômino.

Existe uma previsão expressa no art. 1º da Convenção dizendo quais são os blocos integrantes e entre eles está o Bloco D. Por força do art. 12 da Lei n.º 4.951, cada condômino deve arcar com as despesas do condomínio, recolhendo nos prazos previstos em convenção a cota parte que lhe cabe. Neste caso, há uma fração destinada a essa parte que integra o polo passivo

[...]

Ouvi atentamente porque já havia decidido um caso semelhante àquele, que me levou, hoje, a chegar à mesma conclusão do eminente Relator, **porquanto entendo que qualquer pretensão de separação por parte do Bloco D deve ser buscada na esfera jurídica apropriada**, ou seja, buscar a devida separação por meio judicial, **e não simplesmente por meio da associação. Isto porque, na forma atual, eles pretendem deixar de cumprir com as obrigações e apenas se valerem do bônus e do usufruto daquilo que os demais condôminos lhes proporcionam.**

Assim, resumindo, o meu voto é para acompanhar o eminente Relator.

3. Com efeito, no tocante à apontada conexão, ficou consignado que não é comum a causa de pedir das ações, pois a outra demanda que tramitou em Juízo diverso tinha causa de pedir totalmente diferente e integrada por litigantes distintos, como o Condomínio e ex-subsídica.

Também foi constatada, por meio do exame de provas, documentos do cartório de registro de imóveis e a convenção de condomínio carreada aos autos, a regular constituição do Condomínio ora recorrido.

Assim, a Súmula 7/STJ impõe óbice intransponível o conhecimento dessas teses recursais, pois exigiria reexame de provas soberanamente analisadas pela instância



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ordinária:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONEXÃO. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. SÚMULA N. 235/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base nas provas coligidas aos autos, concluiu pela inexistência de conexão entre as demandas. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na mencionada súmula.

4. A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles foi julgado (Súmula n. 235 do STJ).

5. Agravo regimental a que nega provimento.

(AgRg no AREsp 439.753/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2014, DJe 11/06/2014)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL. SUPOSTA EXISTÊNCIA DE CONEXÃO E DE OFENSA À COISA JULGADA. SÚMULA 7/STJ. AÇÃO RESCISÓRIA. ART. 485, VII, DO CPC. DOCUMENTO NOVO. INEXISTÊNCIA.

1. O Tribunal de origem, com base em ampla cognição fático-probatória, afastou expressamente a ocorrência da coisa julgada em razão da ausência de identidade entre a ação ordinária de cobrança, objeto da rescisória em questão, e o mandado de segurança indicado como paradigma. Rever tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

2. O documento novo que enseja a propositura de ação rescisória, nos termos do art. 485, inc. IX, do Código de Processo Civil, é aquele já existente à época do julgado rescindendo e ignorado pela parte interessada ou de impossível obtenção quando da prolação da decisão rescindenda.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 754.108/RJ, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEXTA TURMA, julgado em 18/04/2013, DJe 30/04/2013)

Ademais, por um lado, o art. 1.331, § 3º, do CC estabelece que a cada unidade imobiliária do condomínio edilício caberá, **"como parte inseparável**, uma fração ideal do solo e nas **outras partes comuns"**. Por outro lado, o art. 472 do CPC aduz que a sentença só pode fazer coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando terceiros, e o art. 47 do CPC dispõe que "há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no processo".

No ponto, infere-se da própria tese recursal que não há possibilidade de prolação de decisões conflitantes, pois, muito embora a presente ação observe o rito sumário - em que é possível o pedido contraposto -, não se vislumbra possa a alegada ação movida pelo Condomínio em face da subsíndica ter identidade de causa de pedir, irradiando seus efeitos aos ora recorrentes e demais condôminos.

4. A questão principal consiste em examinar se é compatível com o ordenamento jurídico a coexistência de condomínio edilício regularmente instituído com a superveniente criação de associação por moradores de um dos 4 blocos que o integram para exercitar atividades inerentes a um ente condominial, inclusive no tocante à cobrança e gestão de quotas condominiais.

A adequada exegese dos artigos 1.333 a 1.335 do CC, no que interessa para o caso, é a de que esses dispositivos, em normas cogentes, estabelecem que: a) a administração condominial cabe a este ente despersonalizado, mediante deliberações tomadas em seu âmbito interno; b) a convenção que constitui o condomínio se torna, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção; c) as contribuições dos condôminos são para atender às despesas do condomínio; d) são direitos de todos os condôminos usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e votar nas deliberações das assembleias e delas participar, estando quites.

Confira-se o disposto nos mencionados artigos, *in verbis*:

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 oponente contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, **a convenção determinará:**

I - **a quota proporcional** e o modo de pagamento **das contribuições dos condôminos para atender às despesas** ordinárias e extraordinárias **do condomínio;**

II - sua forma de **administração;**

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - **usar das partes comuns**, conforme a sua destinação, e **contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores**;

III - **votar nas deliberações** da assembléia e delas participar, estando quite.

Nesse passo, em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos.

Na Exposição de Motivos enviada ao então Ministro da Justiça acompanhando a minuta do que viria a ser o anteprojeto de lei do Código Civil proposto ao Congresso Nacional, Miguel Reale propugnou a modificação da concepção jurídica emprestada ao condomínio edilício, esclarecendo "o objetivo principal visado ter deixado de ser a pessoa dos condôminos, como era anteriormente, passando a ser a própria unidade autônoma". (AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 161)

Com efeito, ao fixar residência em um condomínio edilício, é automática e implícita a adesão às suas normas internas, que submetem a todos, para manutenção da higidez das relações de vizinhança:

O condômino que for residir em prédio de apartamento ou for utilizar-se de um conjunto de comercial sabe, perfeitamente, que terá de obedecer à convenção de condomínio e ao regulamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

interno do edifício.

Esses instrumentos determinam todas as regras para o bom funcionamento do prédio, contendo normas e proibições que possibilitem uma convivência harmônica entre os condôminos. **É salutar que sejam respeitados os artigos da convenção, de forma preventiva, pois se, cada vez que houver uma transgressão aos preceitos ali estabelecidos, o condômino tiver de recorrer ao Judiciário, o convívio torna-se insuportável.** Existem situações tão graves, principalmente no que tange às vagas de garagem, que os condôminos chegam às vias de fato, com agressões físicas. **Morar em apartamento requer uma grande tolerância em relação aos vizinhos e importa uma limitação ao direito de propriedade.** (MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 179 e 180)

Nessa toada, o art. 1.333 do Código Civil ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício se torna, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, na verdade, não tem, assim como toda a "ordem jurídica a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. O ideal é que cada homem possa realizar os seus fins de maneira mais ampla, mas é intuitivo que não poderia coexistir o arbítrio de cada um como o dos demais sem uma delimitação harmônica das liberdades, consoante clássico ensinamento de Kant. Desse modo, o Direito delimita para libertar: quando limita, liberta". (REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64)

Com efeito, orienta a Súmula 260/STJ que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Diante desse quadro, não parece possível a coexistência de associação de moradores criada unilateralmente pelos condôminos de apenas um dos blocos para exercitar, sobrepassando ao ente despersonalizado e à coletividade integrada pelos moradores das outras edificações, atividades típicas do condomínio, em flagrante prejuízo do direito de propriedade dos demais proprietários de apartamentos e da regra de ouro que deve prevalecer em todos os condomínios: as decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomínio, mediante votação em assembleia, facultada indistintamente a todos os condôminos - necessitando estar quites para poder exercer o direito de votar.

É de presumir que, ao adquirir uma unidade imobiliária em condomínio edilício, são sopesados diversos aspectos, que evidentemente incluem área comum do condomínio, acessos propiciados à via pública, despesas condominiais - que podem sofrer impacto no tocante à diluição proporcionada por um número maior de condôminos-, eventuais espaços comuns de lazer.

Ademais, a doutrina também propugna que a extinção parcial do condomínio,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

como a que alegam os recorrentes, não pode ocorrer por deliberação que não seja unânime:

Nada impede, porém, que outras causas determinem a extinção do Condomínio. A primeira delas é a própria vontade dos condôminos, por votação unânime, em assembleia extraordinária, sem necessidade de causa objetiva prevista em lei. Embora não explicite a lei, a unanimidade é exigida, em razão da própria natureza da deliberação. Como anota Edson Luiz Fachin, **se a unanimidade é exigida para a mudança de destinação da unidade ou do edifício, com maior dose de razão o é para sua extinção, aí incluídos também os votos dos condôminos inadimplentes.** (PELUSO, Cezar (coord.). *Código civil comentado*. 6 ed. Barueri: Manole, 2012, p. 1.407)

31. Da indivisibilidade advinda do condomínio edilício - arts. 1.331 e seguintes do Código Civil

Têm surgido casos envolvendo pretensa divisibilidade de bens havidos em condomínios sujeitos à antiga lei 4.591/64. Hoje, essa disciplina foi corretamente incorporada ao Código Civil de 2002 no capítulo denominado "Do condomínio edilício" - arts. 1.331 e seguintes.

A resposta é simples, pois ou se procedeu à especificação do condomínio, tendo ele essa feição jurídica - arts. 1.331 e 1.332 - donde **admitir-se a divisibilidade e livre alienação das áreas exclusivas**, não sujeitas a restrições, ou inexistente o condomínio horizontal, prevalecendo as regras gerais já examinadas. (CESAR, Celso Laet de Toledo. *Venda e divisão da propriedade comum: doutrina e jurisprudência*. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p.80)

5. O art. 1.332 do CC dispõe que se institui o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.

Dessarte, outro aspecto relevante que não pode ser descuidado é que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar a publicidade e eficácia de atos jurídicos previstos nas leis civis e mercantis, por isso compreende modalidade de administração pública do direito e de interesses privados, tendo o duplo escopo de proteger e assegurar interesses distintos, o social e o privado (RODRIGUES, Marcelo. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014, p. 10, 13 e 14).

O objetivo traçado na lei é a produção de notoriedade de um ato ou relação jurídica, dado que o interesse ali verificado transborda a esfera dos indivíduos diretamente envolvidos, decorrendo essa notoriedade como consequência da vontade da lei (RODRIGUES, Marcelo. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2014, p. 10, 13 e 14).

Nessa linha de intelecção, o art. 1º, c/c art. 5º, IV, ambos da Lei n. 8.935/1994 (Lei dos Cartórios) estabelece que os serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Com efeito, a admissão da coexistência de uma associação, exercendo atividades de condomínio edilício de fato, no âmbito de um condomínio edilício devidamente instituído, parece mesmo incompatível com o art. 1º da Lei n. 8.935/1994, que estabelece que os serviços de registro de imóveis são destinados a garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, inclusive perante terceiros, visto que há razões de interesse público a exigir que os dados constantes nos arquivos sejam fidedignos.

É o que também propugna a doutrina especializada:

O Condomínio pode ser extinto com a destruição total ou considerável do edifício ou ainda com a ameaça de ruína. Não há necessidade, portanto, de que haja destruição do edifício; a ameaça de ruína pode dar causa à extinção do condomínio quando os condôminos deliberarem pela não execução de obras de recuperação, que podem se mostrar inviáveis do ponto de vista técnico ou econômico.

[...]

O condomínio extingue-se ainda com a desapropriação e ainda pela deliberação unânime dos condôminos, para que o condomínio edilício seja transformado em condomínio comum. Neste caso, será cancelada a matrícula de cada unidade autônoma e cancelada a instituição do condomínio na matrícula do imóvel sobre o qual foi construído o edifício, bem como cancelado o registro da convenção do condomínio.

A doutrina cita ainda como hipótese de extinção do condomínio edilício a consolidação em uma só pessoa da propriedade de todos os apartamentos.

Tal como afirmado acima, o condomínio só se extingue com o cancelamento dos registros pertinentes no Serviço de Registro de Imóveis. (LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São paulo: Método, 2004, p. 220 e 221)

6. Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.231.171 - DF (2011/0012233-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ ALEIXO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL FLAMBOYANT
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA
ADVOGADA : JULIANA ALVES CAROBA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Sra. Ministra Presidente, também subscrevo integralmente o voto do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO.
NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0012233-4 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.231.171 / DF**

Números Origem: 20080110342520 20080110342520RES 342527920088070001

PAUTA: 09/12/2014

JULGADO: 09/12/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: JOSÉ ALEIXO DE OLIVEIRA FILHO E OUTRO
ADVOGADO	: FERNANDO FRANCISCO SILVA JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL FLAMBOYANT
ADVOGADO	: EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA
ADVOGADA	: JULIANA ALVES CAROBA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Raul Araújo.