

Recurso Especial Cível nº 0000247-85.2024.8.19.0017

Recorrente: CONDOMÍNIO GREEN VILLAGE

Recorrido: GEOVANE LOUREIRO VICENTE

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 492/502, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Sexta Câmara de Direito Privado, assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO NÃO REGULARMENTE CONSTITUÍDO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA CONVENÇÃO. PRINCÍPIO DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA ANTES DO REGISTRO. POSSIBILIDADE APÓS REGISTRO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

- 1. Trata-se de embargos à execução opostos por proprietário de lote em face de cobrança de cotas condominiais, sob o argumento de inexistência de condomínio regularmente constituído à época das cobranças e ausência de convenção condominial registrada.*
- 2. Sentença de procedência dos embargos para extinguir a execução, reconhecendo a inexigibilidade das cotas, nos*

termos do art. 487, I, do CPC.

3. O embargado interpõe apelação, sustentando a validade da convenção aprovada em assembleia, ainda que não registrada, e requerendo o prosseguimento da execução, ao menos em relação às cotas vencidas após outubro de 2019.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é possível a cobrança de cotas condominiais antes do registro da convenção no Cartório de Registro de Imóveis; e (ii) saber se é devida a cobrança das cotas vencidas após o registro da convenção condominial.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

5. A constituição do condomínio edilício exige o registro do ato constitutivo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, sendo este requisito indispensável para a imposição das obrigações condominiais. 6. O dever de contribuir para despesas condominiais decorre da lei e pressupõe a existência de condomínio regularmente constituído, conforme art. 1.336, I, do Código Civil. 7. O princípio constitucional da liberdade de associação (art. 5º, XX, da CF) impede a imposição de obrigações a quem não aderiu voluntariamente à associação ou entidade similar. 8. A jurisprudência do STF e do STJ firmou entendimento no sentido da inexistência de taxas de manutenção por associações de moradores em relação a não associados. 9. No caso concreto, a convenção condominial somente foi registrada em 02/10/2019, inexistindo condomínio regularmente constituído antes dessa data. 10. Inviável a cobrança de cotas condominiais anteriores ao registro, por ausência de respaldo legal e violação à liberdade de

associação. 11. Após o registro da convenção, torna-se legítima a cobrança das cotas condominiais, em razão da regular constituição do condomínio e incidência das normas legais pertinentes. 12. Constatada a existência de débitos posteriores ao registro, deve a execução prosseguir quanto a tais valores.

IV. DISPOSITIVO:

13. Recurso conhecido e parcialmente provido, para reformar parcialmente a sentença e determinar o prosseguimento da execução apenas em relação às cotas condominiais vencidas após 02/10/2019.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA. UTILIZAÇÃO DE ARGUMENTOS DEVIDAMENTE ENFRENTADOS NO CORPO DO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU OMISSÃO. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

Nas suas razões recursais, o recorrente alega violação aos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do CPC, ao argumento de que o acórdão deixou de enfrentar questões relevantes suscitadas nos embargos de declaração, especialmente (i) a contradição relacionada ao marco temporal adotado pelo acórdão (26/07/2019 ou 02/10/2019); (ii) a distinção entre a instituição do condomínio (art. 1.332 do CC) e a eficácia da convenção condominial (art. 1.333 do CC); (iii) a inadequação da aplicação de precedentes referentes a associações de moradores; (iv) a incidência do art. 323 do CPC quanto às parcelas vincendas; e (v) a necessidade de redistribuição da sucumbência.

Afirma que o acórdão recorrido violou os arts. 1.333, caput e parágrafo único, e 1.334 do Código Civil, ao considerar indispensável o registro da convenção condominial para a cobrança de cotas em face dos próprios condôminos, em contrariedade à Súmula 260 do STJ, segundo a qual a convenção aprovada, ainda que não registrada, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Sustenta violação ao art. 323 do CPC, pois o acórdão reconheceu a continuidade da obrigação condominial, mas limitou a execução às parcelas vencidas após o marco temporal fixado, sem incluir as prestações vincendas. Argumenta que as cotas condominiais constituem obrigação periódica e sucessiva, devendo ser automaticamente abrangidas pela execução enquanto perdurar a inadimplência, conforme entendimento do STJ.

Argumenta que houve ofensa ao art. 86 do CPC, porquanto, embora a apelação tenha sido parcialmente provida, foi mantida integralmente sua condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios. Sustenta que houve sucumbência recíproca, impondo-se a redistribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

Afirma existir divergência jurisprudencial quanto à interpretação do art. 1.333 do Código Civil.

Contrarrazões às fls. 548/562.

É o brevíssimo relatório.

Na origem, trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedentes os embargos à execução e extinguiu a execução de título extrajudicial ajuizada pelo recorrente em face do recorrido, destinada à cobrança de cotas condominiais.

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso para determinar o prosseguimento da execução apenas em relação às cotas vencidas após **02/10/2019**, data em que ocorreu o registro da convenção condominial no Cartório de Registro de Imóveis, mantendo a extinção da execução quanto às parcelas vencidas anteriormente.

O acórdão recorrido assentou que a convenção condominial somente adquiriu eficácia jurídica após sua inscrição no registro imobiliário competente, concluindo que, até **02/10/2019**, não havia condomínio regularmente constituído nos termos do art. 9º, § 1º, da Lei nº 4.591/1964. Por essa razão, entendeu ser inexigível do recorrido o pagamento das cotas condominiais anteriores ao registro da convenção.

Entretanto, observa-se a existência de precedentes do Superior Tribunal de Justiça em sentido aparentemente contrário à orientação adotada pelo acórdão recorrido, no sentido de que a convenção condominial, embora não registrada, é eficaz nas relações internas entre os condôminos, não constituindo o registro requisito para a exigibilidade das obrigações dela decorrentes entre os integrantes do condomínio. Nesse sentido, colacionam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 784, X, DO CPC. DOCUMENTOS APTOS À COMPROVAÇÃO DO CRÉDITO: CONVENÇÃO E/OU ATA DE ASSEMBLEIA, SOMADAS AOS COMPROVANTES DE INADIMPLÊNCIA. DESNECESSIDADE DE ORÇAMENTO ANUAL E DE REGISTRO DA CONVENÇÃO. SÚMULA 83/STJ.

IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. As contribuições condominiais, previstas na convenção ou aprovadas em assembleia, quando documentalmente comprovadas, configuram título executivo extrajudicial, sendo suficientes a convenção e/ou a ata, somadas aos documentos que evidenciem a inadimplência; é desnecessária a juntada de orçamento anual e o registro da convenção. 2. Quando o acórdão recorrido se alinha à orientação desta Corte, não se conhece do especial por divergência (Súmula 83/STJ), e a revisão da suficiência probatória esbarra na vedação ao reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ). 3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.034.631/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 6/3/2026.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. CONVENÇÃO APROVADA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. EFICÁCIA INTERNA (SÚMULA 260/STJ). ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (DISTINGUISHING). MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC). 1.

Em condomínio/associação formado em parcelamento irregular no Distrito Federal, é devida a cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas/serviços comuns, quando existente convenção e deliberações assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa. 2. A obrigação de contribuir decorre da natureza propter rem e da condição de condômino/possuidor, sendo irrelevante a discussão sobre obrigatoriedade de associação quando incontroversa a posse/propriedade da unidade e a ciência do regime de rateio. 3. Inaplicáveis os Temas 882/STJ e 492/STF, por distinguishing: hipótese de condomínio de fato, com convenção e atos assembleares, distinta de associações de moradores em bairros abertos/ loteamentos de acesso controlado sem vínculo obrigacional. 4. Revisão das premissas fáticas assentadas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável na via especial (Súmula 7/STJ). 5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à eficácia interna da convenção, à natureza propter rem e à vedação ao enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula 83/STJ. Recurso especial improvido. (REsp n. 2.032.273/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. "CONDOMÍNIO DE FATO" EM ÁREA PÚBLICA IRREGULARMENTE PARCELADA. ACESSO CONTROLADO E SERVIÇOS

COMUNS INDIVISÍVEIS. TEMA 882/STJ E TEMA 492/STF. INAPLICABILIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NATUREZA PROPTER REM. CONVENÇÃO NÃO REGISTRADA. EFICÁCIA INTERNA (SÚMULA 260/STJ). RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE (ART. 1.345 DO CC). ART. 123 DO CC. IRRELEVÂNCIA. ART. 36-A DA LEI 6.766/1979. DESNECESSIDADE DE APLICAÇÃO EXCLUSIVA. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS SUFICIENTES SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO (ART. 1.029, § 1º, CPC; ART. 255 RISTJ). PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE (SÚMULA 7/STJ). 1.Situação fática específica de parcelamento irregular de área pública com controle de acesso e prestação centralizada de serviços comuns justifica a cobrança de encargos de custeio, distinguindo-se dos precedentes dos Temas 882/STJ e 492/STF relativos a bairros/loteamentos abertos. 2.Cobrança amparada na vedação ao enriquecimento sem causa e na natureza propter rem das despesas, com eficácia interna da convenção aprovada ainda que sem registro (Súmula 260/STJ), sendo o adquirente responsável pelos débitos vinculados ao imóvel (art. 1.345 do CC), inaplicável o art. 123 do CC para afastar a legitimidade. 3.Irrelevante a aplicação exclusiva do art. 36-A da Lei 6.766/1979, pois o acórdão assentou fundamentos autônomos suficientes não impugnados (Súmula 283/STF). 4.Ausência de cotejo analítico apto a comprovar dissídio (art. 1.029, § 1º, CPC; art. 255 do RISTJ) e inviabilidade de revolvimento do conjunto fático-probatório (Súmula 7/STJ). Recurso especial parcialmente

conhecido e improvido. (REsp n. 2.016.146/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ (DISTINGUISHING). SÚMULAS 7 e 260/STJ. APLICAÇÃO. 1. Recurso especial no qual se objetiva o reconhecimento da obrigação de recolher contribuições associativas anteriores à edição da Lei n. 13.465/2017. 2. O Tribunal de origem decidiu pela possibilidade de compelir as agravadas a arcarem com as taxas de manutenção após o encerramento do vínculo associativo. 3. Os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato. 4. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos, de acordo com a Súmula 260 do STJ. Recurso especial provido. (REsp n. 2.128.159/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025.)

Como se observa, o acórdão recorrido revela, em análise preliminar, aparente divergência em relação a precedentes do Superior Tribunal de Justiça acerca da eficácia da convenção condominial nas relações internas entre condomínio e condômino, circunstância que recomenda o processamento do recurso especial.

Cumpre destacar que a controvérsia veiculada no apelo excepcional possui natureza eminentemente jurídica, relacionada à interpretação dos arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil, não demandando o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, razão pela qual, em princípio, não incide o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Constata-se, ademais, que a matéria foi devidamente prequestionada e que se encontram preenchidos os demais pressupostos específicos de admissibilidade do recurso especial.

Assim, presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso especial, o exame das demais alegações deduzidas no recurso fica prejudicado, diante da devolução da matéria ao Superior Tribunal de Justiça.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **ADMITO** o recurso especial interposto.

Subam os autos ao e. Superior Tribunal de Justiça.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente