

equipara a utilizar-se do trabalho de outrem" (Embargos Infringentes na Apelação Cível nº 8.771, de que S. Exa. foi Revisor e Relator designado).

A par de haver malferido a lei federal pelas razões supra-indicadas, o decisório recorrido ainda discrepou do primeiro paradigma colacionando pela ora recorrente. O aresto trazido a lume sustenta, com efeito, contrariamente ao proclamado pelo v. acórdão, que "as prestações do *leasing* (arrendamento mercantil) ou de *renting*, ainda que representadas por duplicatas, carecem de idoneidade para a ação falimentar" (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro — in Rev. dos Tribs., vol. 606, pp. 183/184).

4. As demais alegações constantes do apelo excepcional não foram objeto de prequestionamento. Restam, de qualquer forma, prejudicadas ante o desfecho do presente recurso.

5. Ante o exposto, conheço, em parte, do recurso por ambas as alíneas do admissivo constitucional e, nessa parte, dou-lhe provimento, a fim de julgar improcedente o pedido de falência, restabelecendo, destarte, a decisão de 1º grau.

É como voto.

**Recurso Especial Nº 63.530 — DF**  
**(Registro nº 95.0016597-0)**

Relator: O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira

Recorrentes: Eliot Rosário e cônjuge

Recorridos: Condomínio Estância Jardim Botânico Panrural Planejamento e Administração de Negócios Rurais Ltda.

Advogados: Drs. Eury Pereira Luna Filho, Manoel Firmino de Araújo e outros, e Dalide Barbosa Alves Correa

Sustentação Oral: Dr. Manoel Firmino de Araújo, pelo primeiro recorrido

**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".

**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. Votaram com o Relator os Ministros **Barros Monteiro, Cesar Asfor Rocha, Ruy Rosado de Aguiar e Bueno de Souza.**

Brasília, 12 de maio de 1998 (data do julgamento).

Ministro **Barros Monteiro**, Presidente. Ministro **Sálvio de Figueiredo Teixeira**, Relator.

(Publicado no DJ de 29/06/98)

## RELATÓRIO

O Sr. Ministro **Sálvio de Figueiredo Teixeira**: Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo condomínio, primeiro recorrido, contra os recorrentes, pleiteando o pagamento de taxas condominiais em atraso, referentes aos lotes 230 e 231, da gleba H, pretensamente integrante da comunhão e de propriedade dos réus.

O pedido foi julgado procedente na sentença, que declarou também a ilegitimidade passiva *ad causam* da co-réu *Panrural*.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios negou provimento à apelação dos réus, em acórdão assim emendado:

*“Condomínio. Bem imóvel. Se os condôminos resolvem criar administração para promover a manutenção, conservação e melhoria da coisa comum, à margem do disposto na Lei 4.591/64, dita administração, intitulada de “condomínio” e formalizada por ato de vontade de todos os co-proprietários, devidamente registrados no cartório do competente Ofício de Títulos e Documentos, tem legitimidade ativa *ad causam* para cobrar em juízo do condômino quantia por ele devida em decorrência de despesas feitas com a conservação e manutenção da coisa em comum”.*

Os embargos declaratórios apresentados pelos réus restaram rejeitados.

Adveio o recurso especial fundamentado nas alíneas a e c do permissor constitucional, veiculando alegação de afronta aos arts. 1º, parágrafo único da Lei 6.766/79, 18 e 145 do Código Civil, 3º e 70 do Código de Processo Civil, 9º da Lei 4.591/64 e 12 do Decreto GDF 12.379/90, além de divergência jurisprudencial.

Contra-arrazoado, foi o recurso inadmitido na origem, motivando o agravo a que dei provimento para melhor exame da espécie.

Houve também interposição de recurso extraordinário, inadmitido em decisão atacada por agravo endereçado ao Supremo Tribunal Federal.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro **Sálvio de Figueiredo Teixeira** (Relator): 1. A apontada divergência jurisprudencial não logrou aperfeiçoar-se, seja à míngua de semelhança entre as bases fáticas dos arestos cotejados, seja pela simples transcrição das ementas dos paradigmas, sem atender às disposições do parágrafo único do art. 541, CPC.

2. Relativamente ao parágrafo único do art. 1º da Lei 6.766/79, (parcelamento do solo urbano), não foi prequestionado o tema a ele concernente, não tendo o aresto impugnado tratado do parcelamento do solo urbano e muito menos negado que “os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta lei às peculiaridades regionais e locais.”

3. No que diz com o Decreto GDF 12.379/90, não cabe, em sede de recurso especial, a alegação de desrespeito à norma distrital porque, segundo já anotou esta Corte, pela sua Sexta Turma, ao julgar o AgRg/Ag 34.870-DF (DJ 02.08.93), de que foi relator o Ministro **Vicente Cernicchiaro**, “o recurso especial visa a interpretação da lei federal infraconstitucional e busca harmonizar a jurisprudência”, sendo certo que “a lei do Distrito Federal, mesmo quando comissão do Senado Federal a elaborava, tinha origem federal, porém, incidência local”, não se confundindo a origem com o conteúdo.

4. Quanto aos arts. 18 e 145 do Código Civil e 3º do Código de Processo Civil, 9º e 12 da Lei 4.591/64, não logra, também, ser conhecido o recurso.

Afirmam os recorrentes, no ponto, que, não tendo havido o registro da convenção de condomínio, teria sido omitida a forma prescrita em lei, de sorte a obstar a sua validade, além de asseverar que a pessoa jurídica do condomínio não teria existência legal, não podendo, outrossim, figurar como parte no pólo ativo da demanda.

Com efeito, a existência do condomínio como pessoa jurídica está condicionada ao registro da convenção no registro de imóveis. O julgamento recorrido, no entanto, não afirmou o contrário, não afrontando, por conseguinte, o disposto na norma que assim dispõe. A conclusão adotada nas instâncias ordinárias fundamentou-se na adesão dos recorrentes ao acordo firmado entre os proprietários dos lotes, a fim de criar a associação-autora, obrigando-se, de livre e espontânea vontade, ao cumprimento do regulamento estipulado pela avença, inclusive ao pagamento das assim chamadas “taxas condominiais”.

No particular, **MARCO AURÉLIO S. VIANA** (*Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias*, Saraiva, 2ª edição, 1982, n. 19, pág. 21) leciona:

“Aprovada por 2/3 (dois terços) das frações ideais, é necessário que a Convenção de Condomínio seja levada

ao registro imobiliário.

Registrada ela tem validade *erga omnes*, resultante da publicidade alcançada.

É mister assinalar que, uma vez aprovada, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio. Apenas para ser oposta a terceiros é que se justifica a necessidade de registro.

É o entendimento que se cristaliza na jurisprudência, como se colhe em acórdão exarado pela 6ª Câm. Civ. do Tribunal de Alçada do antigo Estado da Guanabara, na Ap. 22.332, Rel. **Áurea Pimentel**, *Diário de Justiça da Guanabara*, 22 jan. 1973, pág. 40: "Convenção não leva da a registro (art. 9º, § 1º, da Lei n. 4.591/64), vale apenas como ajuste ou avença particular entre os condôminos, não obrigando a terceiros a ela estranhos".

E a 2ª Câm. Civ. do mesmo Tribunal, na Ap. 18.084, tendo como relator **Severo da Costa** (*Diário de Justiça da Guanabara*, 11 jan. 1971, pág. 15), esposou a mesma tese: "O registro em questão só tem valia para as relações externas do condomínio, isto é, para com terceiros, e não do condomínio em relação aos seus componentes, que pode ser, apenas, uma situação de fato justificadora daquela cobrança" ".

Pertinente, no tema, ainda, a observação consignada no voto que proferi como relator do REsp 9.584-SP (DJ 9.3.92), sufragada à unanimidade por esta Quarta Turma, deste teor:

"... o condomínio, como cediço, embora sem personalidade jurídica, processualmente é catalogado entre as chamadas "pessoas formais" (também a massa falida, o espólio e a herança jacente ou vacante), às quais, como lembra o conhecido magistério do saudoso AMARAL SANTOS, a lei confere capacidade de ser parte em juízo (cfr. a respeito, *Primeiras Linhas*, vol. 1, n. 291)".

5. Com referência ao art. 70-III, CPC, não se observa a sua vulneração pelo acórdão atacado.

Segundo assentado pelas instâncias ordinárias, as taxas são devidas em razão da obrigação assumida expressamente pelos recorrentes, de emprestarem a sua participação nas despesas para melhoria e conservação das áreas e serviços compartilhados pelos proprietários ou possuidores. Esse entendimento, que não pode ser desconstituído em sede de recurso especial, consoante os

vetos contidos nos Enunciados 5 e 7 da Súmula/STJ, afasta a incidência da pretendida denunciação da lide à empresa que implementou o loteamento, não sendo ela, pela lei ou por contrato, obrigada a responder pelas perdas suportadas pelos recorrentes em razão da ação de cobrança de importâncias decorrentes de obrigação contratualmente assumida pelos réus e inadimplida. Além do mais, é também da jurisprudência desta Turma que não cabe o instituto da denunciação da lide quando importar em fundamento novo (confira-se a esse propósito, dentre outros, o REsp 43.367-SP (DJ 24.06.96), de que fui relator).

6. À luz do exposto, do recurso não conheço.

*Recurso Especial Nº 78.966 — DF*  
*(Registro nº 95.0057375-0)*

Relator: *Ministro Sávio de Figueiredo Teixeira*

Recorrente: *Iolanda Carmo de Moraes Oliveira*

Recorrido: *Antonio Carlos Albuquerque Clerot*

Advogados: *Dorvalino de Arruda e Sônia Maria Fontoura Nunes*

**EMENTA:** *Processo Civil — Declaração de insolvência — Requerimento do credor — Inexistência de bens arrecadáveis — Interesse de agir — Recurso provido.*

I — Tem o credor interesse na declaração de insolvência do devedor, mesmo que não existam bens passíveis de arrecadação, posto que o concurso universal alcançará não apenas os bens presentes do devedor, mas também os futuros.

II — A inexistência de bens arrecadáveis apenas impõe a suspensão da ação, enquanto persistir esse estado.

**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, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Ministros **Barros Monteiro** e **Ruy Rosado de Aguiar**. Ausentes, justificadamente, os Ministros **Bueno de Souza** e **Cesar Asfor Rocha**.

Brasília-DF, 30 de abril de 1998 (data do julgamento). Ministro **Barros Monteiro**, Presidente. Ministro **Sávio de Figueiredo Teixeira**, Relator.

(Publicado no DJ de 29.06.98)