

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
DE REGISTROS PÚBLICOS, FALÊNCIAS E CONCORDATAS.

PROC. Nº 154/RP

ASSUNTO: DÚVIDA INVERSA

RELATÓRIO

O Sindicato dos Empregados no Comércio Hoteleiro e Similares, Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de Brasília apresentou, ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal uma escritura de compra e venda de um imóvel localizado no “Edifício Venâncio III”, solicitando o seu registro, tendo o Sr. Oficial Registrador formulado exigência de, antes, ser registrada a escritura de Convenção de Condomínio do Edifício.

Inconformado com a exigência, o apresentante impetrou, equivocadamente, mandado de segurança visando compelir o titular do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis a registrar o título. Vossa Excelência, com acerto, recebeu a postulação como dúvida inversa, prestando o Sr. Oficial as informações de fls. 32 e 33, na qual se reportou ainda à peça de fls. 13/16, onde mais demoradamente informou o motivo da exigência e da sua convicção de que é obrigatório o prévio registro da Convenção de Condomínio.

NO MÉRITO

Prescreve o artigo 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

“Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão, também por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.”

A Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), estabeleceu:

“Art. 167. No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I — O registro:

.....
17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio.”

Temos para nós que, nos termos em que está colocada a questão nas duas leis acima citadas, é obrigatório o registro da convenção de condomínio, independentemente da inovação trazida pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984. Com efeito, basta uma rápida passagem por diversos dispositivos da Lei nº 4.591, para se aquilatar da enorme importância da convenção de condomínio. Por exemplo, o, § 3º do transcrito artigo 9º especifica as normas que, obrigatoriamente, a convenção deverá conter; os artigos 22 e 23 tratam das figuras do Síndico e do Conselho Consultivo, que deverão ser previstas na convenção; o artigo 24 cuida das assembléias gerais, ordinária e extraordinária. Enfim, é a convenção de condomínio o importante instrumento que disciplina a forma de convivência entre os condôminos, estatuidando a maneira de administração do condomínio e o modo de dirimir as controvérsias entre os consortes.

AFRÂNIO DE CARVALHO, em sua obra “Registro de Imóveis”, edição Forense, 1982, páginas 63/64 leciona:

“No condomínio edilício, ao contrário, a regra está na sua perpetuidade, visto como se constitui precisamente para que, a todo tempo, possam os consortes contar com tudo quanto ajustaram como de uso comum, por lhes ser isso indispensável para exercer o direito de propriedade individual que lhes toca nas unidades autônomas. Cada uma destas recebe individuação numérica ou alfabética, corresponde a uma quota ou fração ideal do terreno e das coisas em comum, tem acesso à via pública e é legalmente inseparável do condomínio. A coexistência permanente e inseparável das duas propriedades é assegurada por uma convenção de condomínio, em que os titulares de unidades autônomas regulam as respectivas relações com um direito de vizinhança especial, em que as normas de direito civil se completam com outras da liberdade contratual.”

O insigne WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, em seus “Comentários à Lei de Registros Públicos”, edição Forense, 1979, páginas 683/684, diz, de sua cátedra:

“É obrigatório o registro da convenção condominial, averbando-se suas alterações. Sem o preenchimento desse requisito essencial, as normas da convenção de condomínio só valem em relação aos seus signatários, mas não relativamente aos estranhos ou aos que não a as-

sinaram... As convenções de condomínio, para sua eficácia **erga omnes**, registram-se no Livro nº 3 — Registro Auxiliar.”

Qual o valor da convenção de condomínio não registrada no Registro de Imóveis? Nenhum, a não ser entre os signatários, como acentua Campos Batalha.

De seu lado, a recente Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, alterou o parágrafo único, do artigo 4º, da Lei nº 4.591, de 1964, que passou a ter a seguinte redação:

“A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.”

Ora, o condomínio é representado ativa e passivamente pelo síndico (artigo 22, § 1º, letra **a**, da Lei nº 4.591). O que legitima a investidura do síndico é a sua eleição na forma prevista pela convenção — **caput** do citado artigo 22. Poder-se-á considerar legítimo o síndico de um condomínio que não teve a sua convenção registrada, como manda a lei? É evidente que não.

Em conclusão, entendemos que a dúvida há de ser julgada procedente, para considerar legítima a exigência feita pelo Sr. Oficial do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, por retratar a exigência da lei.

Com relação à Convenção de fls. 17/22, notamos, de passagem, que ela contém alguns senões, que hão de ser corrigidos, para que possa ela ingressar no Registro. Todavia, a presente dúvida não cuida do exame da convenção. O Sr. Oficial examinará, com o cuidado de sempre, no momento oportuno, os termos da convenção.

Brasília, -23 de agosto de 1984. — **João Alberto Ramos**, Curador de Registros Públicos.