MomentoArquivo

Preservar para informar

Outubro Rosa: Conscientização sobre o Câncer de Mama

Brasília, 29 de outubro de 2026 – Número 91 – http://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/edicao-n-91

Convenção sem registro?

Isso não isenta o condômino do pagamento de taxas

Condomínio residencial com edifícios de fachadas claras, varandas ajardinadas e amplas áreas verdes. Caminhos sinuosos, árvores e jardins integram harmoniosamente arquitetura, natureza e convivência, sob iluminação natural abundante.

A inadimplência é um dos principais desafios enfrentados pelos condomínios residenciais. Quando um morador deixa de pagar sua contribuição, os demais condôminos acabam suportando um ônus maior para garantir o funcionamento da estrutura comum. Afinal, despesas com água, energia elétrica, manutenção, limpeza, elevadores e funcionários dependem da participação financeira de todos.

Quando as tentativas de cobrança amigável não produzem resultado, o condomínio pode recorrer ao Poder Judiciário para receber os valores devidos. Foi o que ocorreu em um caso analisado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) em 2000. Uma condômina, condenada ao pagamento de cotas condominiais em atraso, buscou reverter a decisão alegando que a convenção do condomínio não havia sido registrada no cartório de registro de imóveis.

Segundo a moradora, a ausência de registro tornaria irregular a constituição do condomínio e comprometeria a legitimidade de seu representante para ajuizar a ação de cobrança. Sustentou, ainda, que a legislação aplicável exigia o registro formal da convenção.

O Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, relator do recurso, destacou que a jurisprudência do STJ já estava consolidada no sentido de que o registro da convenção não era requisito para a cobrança de débitos condominiais em atraso. Ressaltou ainda que a convenção de condomínio não registrada, mas aprovada, vinculava os condôminos e tinha validade para regular as relações internas do condomínio. Assim, o condômino não poderia, com esse argumento, recusar-se ao cumprimento dos termos da convenção nem ao pagamento das cotas condominiais.

O relator esclareceu ainda que o registro tinha como finalidade principal conferir eficácia à convenção perante terceiros, não sendo requisito para sua validade entre os condôminos. Por essa razão, não seria razoável permitir que alguém usufruísse das áreas e dos serviços comuns sem arcar com sua parcela dos custos de manutenção.

Além disso, o Ministro reconheceu a litigância de má-fé da condômina, porque seu recurso se fundamentava em previsão legal inaplicável e apresentava pretensão contrária ao texto da lei, com o intuito de atrasar o andamento do processo.

Diante disso, o Tribunal da Cidadania não conheceu do recurso especial e condenou a condômina ao pagamento de multa correspondente a 1% do valor da causa por litigância de má-fé.

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o *link* da Jurisprudência.

arquivo .cidadão

Organização:
Seção de Preservação Digital e Difusão de Documentos Arquivísticos
Coordenadoria de Arquivo
Secretaria de Cultura e Memória

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Permite-se a reprodução parcial ou total desta publicação, desde que citada a fonte.
"Toda criança tem direito às medidas de proteção que a sua condição de menor requer por parte da sua família, da sociedade e do Estado." (Pacto de São José da Costa Rica, art. 19)