

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA

Recurso REsp 164.672-
Tribunal TFR
Relator EDUARDO RIBEIRO

LOJAS DO PAVIMENTO TÉRREO — DESPESAS COM ELEVADORES - EXCEÇÃO AO PRINCÍPIO QUE TODOS DEVEM SUPORTAR PROPORCIONALMENTE AS DESPESAS

RESUMO

- O letrado CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, na obra citada, pág. 143, disse: "Cumpre, entretanto, observar que não se podem atribuir os ônus de tais despesas a comoneiros que nada têm, direta ou indiretamente, com serviços que nenhuma utilidade lhes prestem. Está neste caso o proprietário da loja no rés-do-chão, e com saída livre, quanto às despesas de manutenção de elevadores... Mas é evidente que prevalece e obriga, a disposição em contrário inserta na convenção do condomínio. Está, ainda, o condômino mesmo nesses casos, sujeito às despesas necessárias à conservação e segurança do edifício...". - Também J. NASCIMENTO FRANCO, em "Condomínio", 2ª ed., pág. 207, disse: "Em suma, os condôminos devem suportar, na proporção de sua participação no condomínio, exclusivamente as despesas de conservação das coisas e serviços comuns, de cuja utilização possam efetivamente participar. - AGUIAR DIAS, em voto que proferiu no TFR, faz uma síntese da matéria, ao dizer: "Distingo, nas despesas acarretadas pelos serviços de um edifício, entre as que são rigorosamente comuns e aquelas que só o são em certa medida. No primeiro grupo coloco as de conservação, as de reparação de elementos estruturais da construção, as de fornecimento de água ou calefação, as de asseio, etc. Na seguinte categoria as que só aproveitam a certos condôminos, sem utilidade para outros e sem caráter de parte essencial do prédio. A ela pertencem, em meu modo de ver os elevadores, cujo custeio, em boa lógica e bom Direito, não pode não deve ser suportado por proprietários dele aos quais os ascensores não servem". - WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, escrevendo sobre esse ponto, também exclui as lojas ou apartamentos térreos com saída para a via pública e sem comunicação interna com o edifício das despesas relacionadas com elevadores, como se vê em "Loteamentos e Condomínios", pág. 149. - Também a mais recente jurisprudência segue esse entendimento como a 3ª Turma do STJ, em 04-11-99, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, REsp. 164.672-PR, RSTJ 128/256. "Condomínio. Loja térrea. Despesas. Do rateio das despesas de condomínio não se pode resultar deva arcar o condômino com aquelas que se refiram a serviços ou utilidades que, em virtude da própria configuração do edifício, não têm, para ele, qualquer préstimo". - Pelo exame das fotos de fls. e croquis de fls., nota-se que a loja em discussão é de frente para a calçada com a entrada totalmente independente em relação ao edifício. Os condôminos que ocupam lojas com acesso privativo e direto à via pública com estruturas distintas somente estão sujeitos ao pagamento de despesas relativas a serviços de que se utilizem o que não abrange as despesas com elevadores. É a exceção que se faz à regra legal do art. 12 da lei especial por construção doutrinária-jurisprudencial. - Nessas condições, o proprietário da loja deverá pagar as despesas condominiais na proporção da fração ideal de terreno de sua unidade, excluídas as despesas com os elevadores, compensadas a sucumbência na forma do art. 21, do CPC, julgando-se procedente em parte a ação. - Assim, meu voto é no sentido de acolher os Embargos, em parte, na forma acima. Ac. de 08-11-2000 Revista de Direito - TJRJ - Vol. 46 - 2001 - Pág. 158 EMFOR 631

EMENTA

Os condôminos que ocupam lojas com acesso privativo e direto à via pública com estruturas distintas somente estão sujeitos ao pagamento de despesas relativas a serviços de que se utilizem o que não

abrange as despesas com elevadores. É a exceção que se faz à regra legal do art. 12 da lei especial por construção doutrinária-jurisprudencial. (Ementa trecho do acórdão)