

RESPONSABILIDADE CIVIL

TRANSPORTE DE PASSAGEIRO

Recurso

Apelação Cível 6.903/2000

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO — COBRANÇA DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS DE LOJA DO PAVIMENTO TÉRREO - OBRIGAÇÃO DE RATEAR AS DESPESAS COMUNS - CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

EMENTA

ACÓRDÃO: Ação de consignação em pagamento - Cobrança de cotas condominiais - Lojas do pavimento térreo - A simples qualidade de comunheiro, em prédio de apartamentos, acarreta a qualquer condômino, mesmo aos proprietários de unidades imobiliárias do pavimento térreo, inclusive de lojas, a obrigação de pagar as contribuições condominiais, regularmente votadas nas assembléias de condôminos - É essa a disciplina legal, que emerge da norma do art. 12 da lei de regência, cujas normas são cogentes e devem ser observadas por todos os co-proprietários. Eventual isenção do pagamento de verbas, deferidas a proprietários de lojas do pavimento térreo e relacionadas a elevadores, só pode ser entendida, como respeitante às despesas de sua conservação e reparo, sob pena de se por em testilha com a referida lei - Provimento do recurso. Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº 6.903/2000, da Comarca da Capital, em que são partes as acima referidas, Acordam os Desembargadores da Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em dar provimento ao recurso, para julgarem improcedente a pretensão deduzida, invertidos os ônus da sucumbência. Decisão unânime. O presente recurso merece acolhida, data venia. Abroquelado na norma da cláusula 11ª, parágrafo II, da convenção de condomínio, objetivou o autor deixar de pagar a verba, referente ao rateio para a aquisição de novo elevador, em substituição ao velho, existente no edifício, alegando ser proprietário de loja do pavimento térreo, estar dispensado desse pagamento e por traduzir ele serventia não diretamente utilizada pela loja. Entende-se que não lhe assiste razão, porém! Em tema de condomínio especial, ocorrente nos edifícios de apartamentos, a simples qualidade de comunheiro acarreta a obrigação de contribuir para as despesas comuns, através de rateio. É essa a disciplina legal, que emerge da exegese do art. 12 da lei nº 4.591/64, que disciplina as relações entre todos os co-proprietários, mesmo os titulares de unidades imobiliárias do pavimento térreo, inclusive de lojas, relativamente aos encargos financeiros dos condôminos. E dada a sua generalidade, tal disciplina abrange todos os comunheiros, sem exceção, inclusive, portanto, esses proprietários das unidades do térreo, os quais estão a ela adstritos. A única exceção a essa obrigatoriedade legal, que nesse dispositivo se divisa, com a ressalva ao disposto em contrário na convenção, é a que diz respeito à fixação da cota no rateio, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade. Quanto ao mais, vige a obrigatoriedade do pagamento das despesas do condomínio por todos os co-proprietários, sem quaisquer ressalvas ou exceções, o que equivale a dizer, que mesmo os proprietários de unidades imobiliárias do pavimento térreo, inclusive de lojas, estão adstritos ao pagamento das despesas comuns. Ora, é sabido que as disposições dessa lei são cogentes e devem ser por todos obedecidas, inclusive na elaboração da convenção condominial. E se esta dispuser em contrário, em situações em que não houve ressalva, aposta pela lei de regência, suas disposições são írritas e ineficazes, não podendo prevalecer contra o texto da lei. A norma embasadora da pretensão consignatória está assim redigida (f.17) "...Parágrafo II: o proprietário de loja fica dispensado do pagamento da quota para os elevadores, ascensoristas, força, conservação e substituição do material dos mesmos, bem como do pagamento dos serviços que não forem utilizados diretamente pelas lojas." Tal norma, a meu ver, não tem o elastério, que lhe pretendeu dar o autor, ora apelado. Se pretendeu ele dar isenção de pagamentos a condôminos, sem estar autorizada por lei, suas disposições são írritas, por contravirem norma cogente legal, já que nesse

assunto é muito angusta a margem de disposição dos comunheiros, ao elaborarem a respectiva convenção. Para corrente mais liberal, que entende possível esse tipo de isenção, mister se faz restringi-la, apenas, às despesas de conservação e de reparação dos elevadores, porquanto estes constituem parte comum de serventia a todos os comunheiros, inclusive, portanto, aos integrantes do pavimento térreo. É que tal acessório é indispensável ao edifício de apartamentos, integrando-lhe a estrutura, embora não expressamente indicado no art. 3º da lei nº 4.591/64 e presta serventia, ainda que indireta, aos condôminos do pavimento térreo. É que estes podem visitar e serem visitadas por amigos e c