

CONCESSÃO GRATUITA AO TITULAR DA LOJA LOCALIZADA NO TÉRREO — POSSIBILIDADE - REQUISITOS**RESUMO**

- ..., o meu voto situa-se em posição intermediária, eis que por ele dou parcial provimento ao recurso, apenas para acolher o pleito de que a demandada venha a contribuir com o rateio das despesas de manutenção das áreas comuns, das quais se beneficia. - Colhe-se dos autos que o ato de instituição do condomínio foi registrado junto ao Registro Imobiliário em 01-12-70, prevendo, expressamente, em seu item "VII", que "a LOJA nº ... da rua Augusta, possui a área construída total de 284,32 metros quadrados, sendo 234,62 metros quadrados da loja propriamente dita e 49,70 metros quadrados de seu depósito nos fundos. A esta loja cabe ainda o direito ao uso da área descoberta, com 290,30 metros quadrados, situada nos fundos da mesma; à LOJA cabe uma parte ideal no terreno equivalente a 42,28% de seu todo" (sic) (fls.). - A Cláusula "X" daquela especificação prevê que o titular da loja poderá proceder à separação da loja e seu respectivo depósito, transformando-os em duas unidades autônomas e completamente independentes entre si, hipótese em que "a LOJA passará a ter a área total de 234,62 ms.2 (metros quadrados) e uma fração ideal de terreno equivalente a 38,87% de seu todo e o DEPÓSITO passará a ter a área total de 49,70% metros quadrados e uma fração ideal de terreno equivalente a 3,41% de seu todo, cabendo a este o direito ao uso da área descoberta referida no item "VII" letra "a" do presente" (fls.). - A testemunha ... mantém consultório odontológico no edifício em questão há mais de trinta anos, e afirma que "pelo que sabe desde o início foi a loja quem usou a parte dos fundos" (fls.). - A ficha da matrícula imobiliária nº 3.172, aberta em 18-05-76, alude expressamente que cabe à loja o direito de uso da área descoberta com 290,30m2., situada nos fundos da mesma (fls.). A Averbção nº 1, efetuada na mesma data, indica que foi instituída servidão de passagem e trânsito sobre o hall de entrada e corredor de circulação do Edifício, em benefício à loja e a respectiva área descoberta a que a mesma tem direito exclusivo de uso (fls.). No mesmo dia 18-05-76, foi registrada a escritura de venda e compra, datada de 20-04-76, pela qual os proprietários venderam o imóvel a Mercantil J.D. S/A (fls.). - Tem-se, portanto, que quando a demandada adquiriu o bem, há mais de 24 anos, já o fez à vista de situação jurídica imobiliária devidamente consolidada, que atribuía à loja o direito de uso exclusivo da área descoberta situada nos fundos do edifício. - E, não obstante os judiciosos fundamentos aduzidos pela eminente Revisora, não me convenci da existência de verdadeiro empecilho legal à concessão gratuita de uso do terreno em questão ao titular da loja, mormente se esta representou a vontade da totalidade dos condôminos à época em que foi instituída. - O artigo 3º da Lei nº 4.591 de 16-12-64, com a devida vênia, não impede que os condôminos, no ato da instituição do condomínio, reservem o uso exclusivo do terreno situado nos fundos do edifício, ao titular da loja situada no térreo. Se assim o fizeram, é porque tinham em conta as características da edificação e porque a atribuição do uso exclusivo à unidade em questão consultava o interesse de todos. - A disposição constante do parágrafo único da cláusula X da especificação de condomínio, traduz a certeza de que todos os adquirentes tiveram ciência do direito de uso e da servidão de passagem e trânsito instituídos em favor da ré, atos que, devidamente inscritos no registro imobiliário, geraram direitos em favor da demandada, os quais, com a devida vênia, não podem agora ser alterados por mera deliberação da maioria. - A obra irregular realizada pela demandada, consistente no pequeno acréscimo no depósito, não acarreta transtornos ou outros prejuízos aos demais condôminos, tendo sido realizada em diminuta extensão da área cujo uso exclusivo foi concedido à demandada. - No que concerne à alegação de que a demandada teria irregularmente cedido o uso do terreno a uma empresa que

explora o ramo de estacionamentos, trata-se de matéria que refoge ao pedido, somente trazida à baila na fase recursal, e que não pode ser examinada no âmbito deste recurso, tanto que foi questionada mediante outra demanda de que se tem notícia nos autos. - Penso, todavia, que pequena parte do pedido deva ser acolhido. Trata-se, como afirmado inicialmente, de acolher o pleito de que a demandada venha a contribuir com o rateio das despesas de manutenção das áreas comuns, das quais se beneficia. - Os elementos dos au

EMENTA

O artigo 3º da Lei nº 4.591 de 16-12-64, com a devida vênia, não impede que os condôminos, no ato da instituição do condomínio, reservem o uso exclusivo do terreno situado nos fundos do edifício, ao titular da loja situada no térreo. Se assim o fizeram, é porque tinham em conta as características da edificação e porque a atribuição do uso exclusivo à unidade em questão consultava o interesse de todos.(Ementa trecho do acórdão)