

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

INTERPRETAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO — SE O AUTORIZA

RESUMO

DO RELATÓRIO - - Tal convenção de condomínio, em seu artigo 21, dispõe que são deveres de cada condômino, assim considerados os proprietários e titulares de direitos, locadores, locatário e demais ocupantes, seus empregados e funcionários cumprir a convenção e arcar com as despesas ordinárias e extraordinárias, qualquer que seja a sua natureza, especialmente com aquelas despesas do orçamento pré-operacional, referidas no art. 46, no capítulo V, desta convenção (art. 21, letra "b", fls.). DO VOTO - O objeto da ação pe a cobrança de valores alegadamente devidos a título de Fundo de Promoção por uma das condôminas do shopping, no período de 22 de outubro de 1992 a 26 de janeiro de 1994, em que ainda não estabelecera seu comércio no local. - O Tribunal "a quo" decidiu que: "A própria Convenção do Condomínio faz a distinção especificamente com relação ao dever de ingresso na entidade autora como associado, não a qualquer condômino, mas 'se tiver a qualidade de lojista', como expresso no art. 21, letra "u" (fl.) e se reitera no art. 100, caput" (fl.). - Vale dizer que, não estando a ré a ocupar a unidade, que permanece fechada, nem lhe serviriam as promoções de divulgação, como especificadas no art. 2º, letra "f" dos Estatutos da autora (fl.), por isso que nem sendo justificada a cobrança a título de proveito do que se dispendeu com o 'fundo de promoção'. - Assim, pois, não existe relação jurídica de direito material que dê legitimidade passiva à ré para a cobrança judicial das verbas referidas na inicial, ausente a titularidade subjetiva que lhe imporia a sujeição à sentença de mérito almejada pela autora. - Assim, ante a carência, decreta-se a extinção do processo, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil" (fl.). - À parte o artigo 20, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil referidos por ocasião do arbitramento dos honorários de advogado, só o artigo 267, inciso VI, do mesmo diploma legal foi citado no julgado. Sua aplicação, no entanto, resultou da interpretação da convenção. O reconhecimento de que a norma foi mal aplicada dependeria de outra interpretação da convenção, vedada pela Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça, que dissesse que a ré integra, sim, a sociedade autora e está obrigada a concorrer para as despesas comuns. - O artigo 3º do Código de Processo Civil, embora sem referência expressa, foi prequestionado implicitamente. Todavia, a conclusão de que foi mal aplicado passa também, necessariamente, por outra interpretação da convenção. - Artigos 74, 75, 76, 81 e 85 do Código Civil. - As razões do recurso especial arrolaram os artigos 74, 75, 76, 81 e 85 do Código Civil entre aqueles que teriam sido contrariados pelo julgado, sem todavia demonstrar de que modo isso teria ocorrido. - Incide aqui a Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, em razão da deficiente fundamentação, valendo, para demonstrá-lo, transcrever os trechos em que as aludidas normas legais são invocadas. " ... a decisão constante do acórdão de fls. contraria tanto o próprio Código Civil Brasileiro, em seus arts. 74, 75, 76, 81 e 85, pois a carência da ação implica a impossibilidade da Recorrente exercer direito adquirido por meio de ato jurídico plenamente válido e eficaz" (fl.). A Recorrida era, portanto, e é ainda, parte de uma relação contratual que a obriga a contribuir para o fundo de promoção, por disposições contratuais existentes em todos os instrumentos reguladores do Polo Moda Shopping da Pronta Entrega, e que se encontram juntados aos presentes autos. Não há portanto como declarar a Recorrida parte ilegítima para a presente demanda. Não há como decretar a extinção do processo sob tal argumentação. A recorrida é parte contratante de todo negócio - o shopping center - e não há como se ignorar tal fato. O acórdão recorrido, desta forma, se contrapõe aos princípios da liberdade de contratação, e da obrigatoriedade do contrato, e deixou de analisar

a relação contratual presente com base na vontade das partes, conforme determinam os artigos 82 e 85 do Código Civil Brasileiro, baseando-se meramente na expressão 'lojista' constante dos estatutos da Recorrente" (fl.). "Equivale dizer que o v. acórdão recorrido, a prevalecer, está retirando da Recorrente o direito de ação que lhe assegura a legislação civil (art. 75 do C.C.) e processual, que existe em função de ato jurídico perfeito em que se consubstanciam os contratos e instrumentos

EMENTA

A simples interpretação de convenção de condomínio não enseja recurso especial.(Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)