

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

LEI 8.069 DE 13-07-1990

Recurso Resp 61.141
Tribunal STJ

LOJA TÉRREA — RATEIO - COMO DEVE SER FEITO

RESUMO

- Trata-se de matéria que, de há muito, vem sendo objeto de exame pela doutrina e jurisprudência, uma e outra se inclinando, em grande maioria, e já desde o direito anterior, pela tese que encontrou acolhida no acórdão. Assim, PONTES DE MIRANDA ("Tratado de Direito Predial", Konfino. 1947, v. II, pág. 187), CARLOS MAXIMILIANO ("Condomínio", Freitas Bastos, 1944, pág. 199), CAIO MÁRIO ("Condomínio e Incorporações", Forense, 1993, pág. 143), CAMPOS BATALHA ("Loteamentos e Condomínios", Max Limonad, 1953, t II, pág. 150), NASCIMENTO FRANCO ("Condomínio", R.T., 2ª ed. pág. 206), MARCO AURÉLIO S. VIANA ("Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias", Saraiva, 1980, pág. 16). Das pesquisas que me foi dado efetuar só encontrei, em contrário, a opinião de ROBERTO BARCELLOS DE MAGALHÃES ("Teoria e Prática do Condomínio", Liber Juris, 3ª ed., pág. 113). - Deste Tribunal, também adotando a mesma orientação do julgado recorrido, decisão desta Terceira Turma (Resp. 61.141, DJ de 04-09-96, relator Ministro Waldemar Zveiter). - Tenho como certo que esse entendimento merece ser mantido. A interpretação do artigo 12 da Lei nº 4.591/64 há de ter em conta os princípios gerais do direito. Especificamente para a espécie, o que veda enriquecimento sem causa. A aplicação, em termos literais, do que se contém naquele dispositivo poderia conduzir a conclusão contrária à que se expõe. Não se espera, entretanto, que os tribunais se limitem a entender o texto da lei, tal como se apresente isoladamente e em sua expressão literal. Cumpre seja compreendido no contexto em que se encontra, atendidos os princípios que informam o ordenamento onde inserido. - Examinar-se teleologicamente a norma é o melhor procedimento para buscar-lhe o sentido e tenho como certo que a razão de ser dos dispositivos em discussão não é a de proporcionar o enriquecimento sem causa. - Cumpre se coloque em relevo que a disposição do artigo 5º da Lei de Introdução ao Código Civil não haverá de ser tomada como simples sugestão ao juiz. Bem ao contrário, trata-se de determinação legal, com a mesma força de qualquer outra que haverá de informar as decisões. Se o julgador houvesse de limitar-se à leitura de um artigo de lei, para aplicá-lo em sua literalidade, de escassa ou nenhuma valia seria aquela disposição. - Não se deverá exigir que determinado condômino arque com o pagamento de despesas relativas a utilidades ou serviços que não têm, para ele, qualquer serventia, não porque deles não queira utilizar-se, mas em virtude da própria configuração do edifício. É o que sucede com os elevadores, em relação a loja situada no andar térreo. - Não se trata aqui, observe-se, de renúncia a direitos que, para esse efeito, não releva (art. 12, § 5º). Cuida-se de o serviço carecer, objetivamente, de qualquer préstimo para o proprietário de determinada unidade. - Consigno, ainda, que a doutrina, de modo geral, ressalva a possibilidade de a cobrança ser obrigatória, se assim dispuser, expressamente, a convenção de condomínio. Mesmo em tal hipótese tenho como passível de dúvida essa obrigatoriedade, estando a depender do caso concreto. Se o condômino manifestou seu dissenso, não me parece que a maioria possa impor-lhe deva suportar despesa que só aos demais interessa. De qualquer sorte, não corresponde a essa ressalva, geralmente aceita, a simples reprodução do que consta da lei, como ocorre com a cláusula 31 da convenção em exame. - Conheço do recurso, pois demonstrado o dissídio, mas nego-lhe provimento. Ac. de 04-11-1999 DJ de 07-02-2000 (Reg. nº 1998/0011680-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5529 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003

EMENTA

Do rateio das despesas de condomínio não se pode resultar de se arcar o condômino com aquelas que se referem a serviços ou utilidades que, em virtude da própria configuração do edifício, não têm, para ele, qualquer préstimo.