

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SE A ELAS SE APLICA A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA — CONCEITO DE "RUA DE VILA"

RESUMO

- ... Quanto ao mérito, entende a apelada que inexistente condomínio em relação à vila mencionada na inicial e, baseada nesse entendimento, aforou a presente ação, objetivando o cancelamento do registro da convenção condominial votada e aprovada em assembléia levada a efeito pelos proprietários das casas de vila. - O Dr. Juiz acolheu a pretensão e deferiu o cancelamento. - Para assim decidir, sustentou o ínclito julgador ser inválida e nula de pleno direito a convenção em causa, pois não diz a um condomínio, já que não há co-propriedade em relação às diversas casas que constituem a vila, sendo que a rua que dá acesso às casas é uma servidão aparente, pertencendo o imóvel serviente ao proprietário da área da qual foram desmembrados os terrenos em que foram construídas as casas. - Ao fazer tais afirmações, o douto sentenciante incorreu em manifesto equívoco. Senão, vejamos. - O entendimento, a respeito da inexistência de condomínio, estaria correto se a matéria ainda estivesse regulada pelo antigo Decreto nº 5.481, de 25-6-1928, que só referia, expressamente, a "edifícios de dois ou mais pavimentos, construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados" (art. 1º). Hoje o condomínio especial, denominado de "condomínio em planos horizontais", é regido pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e abrange os edifícios de um só pavimento ou em andares superpostos, divididos em lojas, salas ou apartamentos, e as vilas particulares, formadas por conjuntos de casas residenciais ou não, como claramente se vê do disposto no art. 8º, letra "a", da citada lei. - Diante dessa disposição, apresenta-se absolutamente insufragável a assertiva de que a convenção a que se refere a inicial "não diz a um condomínio, já que não há co-propriedade em relação às diversas casas". O argumento, além de contrariar o dispositivo legal mencionado, afigura-se frágil, pois, também no condomínio de edifício de apartamentos, não há co-propriedade em relação às unidades que compõem o prédio. Tal como ocorre com as casas de vilas, os apartamentos são considerados como propriedades exclusivas. - Constituindo-se, como, de fato, se constitui em condomínio especial a vila em causa, os proprietários das casas que a compõem estavam obrigados a elaborar a convenção condominial, pois assim o exigia o art. 9º da Lei nº 4.591/64, e se a convenção se fez com observância das disposições legais, como se depreende do documento, não podia o Dr. Juiz acoimá-la de "inválida" e "nula de pleno direito". - Finalmente, urge repelir a alegação da apelada, encampada pela sentença, de que a rua da vila é uma "servidão de passagem". - O conceito doutrinário define as servidões prediais como restrições impostas a um prédio para uso e utilidade de outro prédio, pertencentes a proprietários diferentes. Daí o dizer-se que a servidão tem como pressuposto a existência de dois prédios distintos: o serviente e o dominante. No caso, como é de primeira evidência, não há falar em servidão, precisamente, porque não existe prédio serviente, sendo inteiramente desautorizada pela prova dos autos a afirmação do Dr. Juiz de "pertencer o imóvel serviente ao proprietário da área da qual foram desmembrados os terrenos onde foram construídas as casas da vila". - Destarte, não se podendo considerar a indigitada rua de vila como servidão (pela inexistência de prédio dominante) e havendo a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos informado que dita via não é logradouro público, a conclusão lógica a que se chega é que pertence ela à área em que está edificada a vila, sendo assim parte integrante do conjunto residencial e, portanto, de domínio comum dos proprietários das casas da vila. - "Ad colorandum", observe-se que a rua da vila é, para as diversas casas da vila, o mesmo que o "hall" da entrada de um edifício de apartamentos é para os apartamentos: a via de acesso às unidades autônomas que compõem o condomínio. - Por todo o exposto, impõe-se o provimento da apelação, já que o cancelamento deferido não tinha qualquer amparo legal. Ac. de 14-02-1989 Arquivo do EMFOR - TJ/1.934 EMFOR 494

EMENTA

Na conformidade do disposto no art. 8º, letra "a", da Lei nº 4.591, de 1964, o conjunto de casas de vilas, com acesso por rua particular, se constitui no chamado "condomínio horizontal", sendo válida a convenção elaborada nos moldes do art. 9º da citada lei.