

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso

Apelação Cível 1.942/89

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR — SE PODE SER CONVENCIONADA

RESUMO

- ... A matéria suscita, sem dúvida, densa controvérsia. O direito brasileiro não prestigia as cláusulas de não indenizar, inadmitida sempre em matéria delitual. Como adverte AGUIAR DIAS, "seu domínio se restringe à responsabilidade contratual e nele mesmo sofre restrições". Prossegue o mestre da responsabilidade civil, "verbis": "Para saber da validade da cláusula de irresponsabilidade, o processo mais simples é investigar se a norma de direito comum que estabelece a responsabilidade e que por essa convenção ficará afastada atende a interesse de ordem pública ou é destinada a mera tutela do interesse individual. O direito que a lei confere tão-somente em contemplação do interesse privado pode ser afastado pela convenção de irresponsabilidade". - SÍLVIO RODRIGUES adverte que a cláusula de não indenizar deve ser admitida com restrições, na linha do anteprojeto do Código de Obrigações de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA. Assim, a sua validade estaria subordinada à bilateralidade do consentimento: à inexistência de conflito com preceito cogente de lei, com a ordem pública e com os bons costumes; à impossibilidade de eximir o dolo do estipulante (cfr "Direito Civil", Saraiva, São Paulo, vol. IV, 7ª ed., 1983, págs. 196/197). - É com essa fronteira que deve ser enfrentada a questão sob exame. - O condomínio tem natureza jurídica especialíssima, anotando CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA que "na propriedade horizontal a propriedade exclusiva assegura ao "dominus" um acervo de direitos subjetivos, que perderiam toda consistência se não houvesse simultaneamente o condomínio, uma vez que o exercício daquele, com a utilização da coisa, seria inviável, se não houvesse a propriedade conjunta de todos sobre as áreas de acesso" ("Condomínio e Incorporações", Forense, Rio, 1985, pág. 75). - O condomínio é constituído pela convenção, documento escrito, devidamente registrado. A convenção, com seu berço contratual é, de fato, lei entre os titulares das unidades, daí nascendo direitos que se incorporam ao patrimônio dos condôminos. A E. 5ª Câmara, relator o eminente Desembargador HUMBERTO MANES, assim decidiu na Apelação Cível nº 1.942/89, destacando o acórdão que "a convenção de condomínio é um ato regra que, como manifestação da autonomia privada, possui força vinculante. Essa obrigatoriedade do respeito às normas editadas pelos condôminos (Lei 4.591/64, artigo 9º, parágrafo 2º), faz com que os direitos subjetivos daí defluentes se incorporem ao patrimônio de cada titular de unidade". - De fato, para os condôminos não há qualquer restrição para que decidam convencionar a cláusula de não indenizar, eis que estão dispendo livremente no alcance do seu particular interesse, sem qualquer ofensa à ordem pública, aos bons costumes ou a preceito cogente de lei. A cláusula de não indenizar vincula os condôminos. - Desse modo, não demonstrado o dolo, capaz de sobrepor-se à cláusula de não indenizar, o apelante não tem qualquer direito, eis que a subrogação invocada em nada lhe aproveita. - A orientação desta Corte é no mesmo sentido, como decidido na Apelação Cível nº 2.050/89, relator o eminente Desembargador N. DORESTE BAPTISTA, com a seguinte ementa, "verbis": "Condomínio. Furto de objetos que se encontravam no interior do veículo guardado na garagem do edifício. Cláusula de não-indenizar aprovada previamente por assembléia. Validéz". - Merece, pois, mantida a r. sentença recorrida. Ac. de 05-12-1989 Arquivo do EMFOR - TJ/2.047 EMFOR 502

EMENTA

Para os condôminos não há qualquer restrição para que decidam convencionar a cláusula de não indenizar, eis que estão dispendo livremente no alcance do seu particular interesse, sem qualquer ofensa à ordem pública, aos bons costumes ou a preceito cogente de lei.