

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

REGISTRO — FALTA - SE DESOBRIGA O LOCATÁRIO DE OBSERVÁ-LA

RESUMO

- ... A primeira questão a ser decidida neste processo diz respeito a constituição do condomínio onde se situa o imóvel locado ao apelante. Realmente não se trata de condomínio em edifício de apartamentos, nem mesmo de condomínio horizontal fechado, mas de uma vila cujos moradores estabeleceram regras e as consolidaram numa escritura de convenção. - Note-se que existe inclusive portão na entrada com horário de fechamento e abertura. Irrelevante que tal convenção não tenha sido levada a registro no cartório imobiliário. - A verdade é que pela teoria da aparência, o condomínio existe de fato e suas disposições hão de valer entre os condôminos. - Assim, já decidiu a 7ª Câmara Cível deste Tribunal no julgamento das Apelações Cíveis nºs 86.178 e 97.242, julgadas em 4-5-1983 e 8-2-1984, respectivamente, tendo ambas como subscritor, o relator do presente acórdão. - Assim, ao firmar o contrato de locação, que em seu item, D do Título Ajustes Finais, faz expressas referências a convenção e regulamento interno da vila, obrigou-se com o locador-proprietário a cumprir todos os regulamentos. No entanto, e a toda evidência não o fez como aliás confessa expressamente em seu depoimento. - Está pois, comprovado o desrespeito às normas que regulam a vida em comum e por via de consequência, comprovada a infração contratual. Ac. de 24-11-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.107 EMFOR 504

EMENTA

A ausência do registro da Convenção não retira do condomínio embora de fato a legitimidade para fazer observar as regras estipuladas pelo condomínio. O inquilino de imóvel em condomínio de fato, que assina contrato no qual se obriga a observar as regras da convenção, está sujeito a despejo por infração contratual se confessadamente as negligência.