

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Julgado em

15/04/1986

SISTEMA DIFERENTE ADOTADO PELOS CONDÔMINOS DURANTE MUITO TEMPO — CONSIDERAÇÃO PELA SENTENÇA

RESUMO

- ... Realmente, diz a Lei 4.591/64, (Art. 12, § 1º) que a cota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno, salvo disposição em contrário, na convenção. - E esta estabeleceu que será atendido o «valor de cada propriedade» (Art. 4º, Parágrafo Único), critério do Decreto nº 5.481/28, lei da época, e que o proprietário do primeiro pavimento não pagará mensalmente as despesas de energia elétrica para os elevadores, pagando as bombas d'água (Art. 25). - A perícia concluiu que a área útil do apartamento questionado é igual a metade dos demais. - Contudo foi-lhe atribuída a mesma fração ideal de 1/19 avós de um terreno que se situa numa das Ruas do Arpoador, zona das mais nobres da Cidade, e que deve ser considerada para várias situações, inclusive para seu valor. - Dentre elas a alienação da coisa comum, sendo o proprietário compensado, quando da elaboração da Convenção - e isto resta evidente pela simples colocação da cláusula no texto, com a dispensa dos gastos de energia elétrica dos elevadores. - É situação que já existe há mais de meio século. - Por este largo lapso de tempo foi assim obedecida e desempenhada pelo agrupamento condominial. - Portanto, está evidéntissimo que o condômino, pacificamente, desprezou a regra da cláusula 5ª, fonte da controvérsia, passando, tacitamente, a aceitar o rateio pelo critério da igualdade das frações ideais. - Para a hipótese, abdicou ela da ressalva contida no § 1º do Art. 12 da Lei 4.591/64, não podendo invocá-la agora. - Para o provimento da pretensão de cobrança há, ainda, outra razão particular: <uma vez tomada uma deliberação pela Assembléia, dentro de suas atribuições, e observada a maioria "ex-ratione materiae", como vista acima, ela obriga a todos os co-proprietários do Edifício (Art. 24, § 1º), mesmo ausentes e aos que na reunião votaram contra, e somente se invalidará pela mesma forma e pelos mesmos motivos que geram a ineficácia dos negócios jurídicos em geral (Condomínios e Incorporações, de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, 4ª Ed., Fls. 155, nº 92). - Não pode prosperar a sentença que se limitou a singela referência da cláusula convencional, sem considerações sobre o próprio sistema adotado, pelos condôminos. - Sobre tudo pela interpretação que, neste meio século, lhe foi dada pelo próprio agrupamento. - Acolhe-se o apelo para julgar-se procedente o pedido de cobrança e improcedentes as pretensões declaratórias, invertendo-se os ônus do sucumbimento na mesma proporção fixada na sentença. Julgado em 16-04-1986 Arquivo do Ementário Forense, TA/755 EMFOR 465

EMENTA

Não pode prosperar a sentença que se limitou a singela referência da cláusula convencional, sem considerações sobre o próprio sistema adotado pelos condôminos.