

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PORTAS CORTA-FOGO — LOJAS DO PAVIMENTO TÉRREO - DEVER DE CONTRIBUIÇÃO

RESUMO

- Diga-se inicialmente, que perfeitamente possível estabelecer-se qual a participação das unidades nas despesas gerais do condomínio. A convenção deverá partir da regra geral da repartição das despesas, para chegar às exceções. Muito comum que as lojas do térreo não respondam pelas despesas gerais dos pavimentos superiores, inclusive elevadores, limpezas, garagens não usadas etc. - Aqui previu-se essa exceção, ficando as lojas incluídas nas despesas para conservação da estrutura do prédio, inclusive fundações e telhados. Mas as portas corta-fogo só interessam às unidades dos pavimentos superiores ou se destinam também à proteção total do edifício? Este o ponto a ser analisado. - Entendemos que as portas corta-fogo são destinadas a impedir propagação de eventual foco de incêndio, para que este fique restrito ao local onde surgiu e possa ser mais facilmente debelado. Não é serventia apenas para proteção às vidas dos que estão nos pavimentos superiores, mas também à estrutura do edifício, que poderá ser destruído se o incêndio for total e não debelado. - As portas corta-fogo não se destinam à proteção da unidade "X", ou do andar "Y", mas sim a todo o edifício, inclusive às lojas. Diferem, p. ex., de escadas externas ou de passarelas que ligam o edifício a outro mas próximo, pois aqui a proteção visada é aos ocupantes dos andares superiores. - Portanto, a construção dessa proteção interessa a todos os condôminos, a todos que têm parte no condomínio, como acontece com as apelantes. Ac. de 03-02-1988 VENCIDO O DESEMBARGADOR RÉGIS DE OLIVEIRA Revista dos Tribunais - Março de 1988 - Vol. 629 - Pág. 160 EMFOR 500

EMENTA

É perfeitamente possível estabelecer-se qual a participação das unidades nas despesas gerais do condomínio, excluindo de responsabilidade pelas despesas gerais dos pavimentos superiores as lojas situadas no térreo do edifício. - Porém, se elas permanecem responsáveis pelas despesas para conservação de estrutura do prédio devem arcar com gastos referentes à colocação de portas corta-fogo, pois estas não se destinam apenas à proteção das vidas dos que estão nos andares superiores, mas também à proteção do edifício como um todo, que poderá ser destruído se o incêndio for total e não debelado.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais