

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

COTA CONDOMINIAL — PAGAMENTO - QUANDO SE CONSIDERA FEITO

RESUMO

- Os condôminos estão submetidos à Lei 4.591/64, bem como ao disposto na convenção de condomínio (art. 9º da lei mencionada). Aprovada a convenção, é ela obrigatória a todos, inclusive a "qualquer ocupante" (§ 2º do art. 9º). Cada condômino "concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota parte que lhe couber em rateio" (art. 12). - A evidência, não pode cada condômino - ou como no caso, o locatário da ré - depositar a seu modo, como quiser, o valor que entenda devido, em conta do condomínio. - Não é o condômino ou seu locatário que escolhe o modo de pagar, de depositar o valor das despesas de condomínio. - O condomínio, através do síndico, fixa o "modus operandi" desse depósito, desse pagamento. A evidência, para manter a disciplina dentro do prédio, é preciso que o pagamento seja feito por recibo que individualize o apartamento, o valor da prestação, a data etc. - Sem disciplina, a vida condominial entra em caos. - Logo, o pagamento só se considera feito, na forma e modo combinado, sob pena de, como no caso, se considerar em mora o proprietário e seu inquilino (art. 955 do CC). - Ainda que depositado o valor ..., pelo locatário, em 30-12-91, na conta-corrente do condomínio...; ainda que tenha querido o locatário pagar a despesa a seu modo, portanto, antes do ajuizamento da presente ação de cobrança (que se deu em 5-2-1992); não se pode considerar paga a obrigação, porque não feita pela forma e modo convencionado, sem o recibo individualizador do condomínio, sem o englobamento dos acréscimos e atualização, previstos no § 12, do Capítulo VII da Convenção de Condomínio, completamente insciente o condomínio. - A vida condominial deflui do complexo do direito de propriedade horizontal (fusão de conceitos de propriedade individual e domínio plural). Daí surgir a convenção com caráter normativo, com força cogente "erga omnes". "A vontade é a do agrupamento de condôminos" (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, Condomínio e Incorporações, Forense, 1977, 3ª ed., pág. 129). - Ao que se vê, o autor não estava sabendo do depósito genérico, efetuado pelo locatário. Não se vê má-fé no síndico em propor ação de cobrança "Qui suo jure utitur, neminem laedit". - Deverá, portanto, ser deduzido o depósito feito a ..., com atualização e encargos até a data ...; a parcela que faltou até 30-12-1991 deverá ser atualizada até o final pagamento. - Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso Ac. de 05-07-1993 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1993 - Vol. 698 - Pág. 107 EMFOR 543

EMENTA

Não pode cada condômino - ou como no caso, o locatário daquele - depositar a seu modo, como quiser, o valor que entenda devido em conta do condomínio. Esta, através do síndico, fixa o "modus operandi" desse depósito, desse pagamento. A evidência para manter a disciplina dentro do prédio, é preciso que o pagamento seja feito por recibo que individualize o apartamento, o valor da prestação, a data etc. - Logo, o pagamento só se considera feito, na forma e modo combinado, sob pena de, como no caso, se considerar em mora o proprietário e seu inquilino.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais