

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso

re -

### LOJA LOCALIZADA NO TÉRREO DO EDIFÍCIO — DEVER DE PAGAR

#### RESUMO

- Na espécie, a cobrança refere-se, observe-se, aos itens de interesse geral dos proprietários e que devem ser rateados por todos os Condôminos, na proporção das suas áreas úteis. - É evidente que, embora se trate de loja ao rés do solo, as despesas especificadas no art. 4º da Convenção em rateio, cabe a todos, indistintamente, porque estão ligadas à conservação do imóvel e à sua segurança (cf. JTACSP-Lex 134/71). Embora sem utilização direta pela firma recorrida, inegável o interesse desta na preservação de todo o prédio, inclusive para que não se desvalorize o patrimônio. - Veja-se, a exemplo, que até a própria bomba d'água tem sua conservação ligada à segurança do edifício onde está a loja da recorrida, pois poderá supletivamente auxiliar em eventuais casos de incêndio, interessando a toda essa coletividade. E o mesmo pode-se afirmar quanto à limpeza e conservação do edifício, onde zelador e porteiro também contribuem, de certa forma, para o "policimento" do ingresso de pessoas estranhas, além de estarem a observar os reparos a serem efetuados. - Os elevadores, igualmente, se não conservados, poderão ser interditados, dificultando o acesso aos andares superiores, ensejando aglomeração no térreo e desvalorização do prédio, com reflexos na loja ao rés do solo. - Não se pode olvidar, outrossim, que os preceitos contidos nos arts. 9º, 12 e 25 da Lei 4.591/64, levam à conclusão de que a Convenção do Condomínio tem força cogente, não sendo admissível venha o Judiciário modificá-la, de molde a isentar o proprietário de loja localizada no térreo, das despesas condominiais que possam não lhe proporcionar alguma vantagem direta, embora indiretamente sempre seja beneficiado. Tal isenção, como se deduz, é de pertinência exclusiva da maioria dos condôminos. E, no caso, esse condômino, tem também direito a participar das assembléias, a opinar e votar, podendo, por via própria, postular referida isenção junto aos demais condôminos. - O condômino, porém, em princípio, "paga as despesas condominiais, não porque faça maior ou menor uso das partes comuns do edifício. Paga-as porque tais partes comuns também a ele pertencem e, por isso, como proprietário, deve arcar com as despesas havidas no uso e conservação de suas coisas. Seria o caso de pretender-se que cada condômino só pagasse aquilo que usa. Aquele que ficasse meses viajando, com sua unidade fechada, iria pretender nada pagar, pois que, durante todo o tempo que esteve fora e de nada se utilizou" (cf. JTACPS - Saraiva 79/34-35; RT 242/464, 446/160 e 567/107; Idem ap.-sum. 384.080, maioria de votos, j. em 9-5-88; e 388.420, votação unânime, j. em 28-3-88, ambas da 3ª C. do 1º TACivSP, deste relator). - Indispensável, pois, ser respeitada a "convenção como lei maior do prédio, obrigando os condôminos, sem exceção, inclusive os proprietários de lojas situadas na parte térrea, presumidamente não beneficiados diretamente por alguns serviços, mas responsáveis pelas despesas como proprietários de áreas comuns" (JTACSP-RT 103/206-209). - Por conseguinte, a ação deve ser julgada procedente, para que a ré seja condenada a pagar os valores pedidos pelo Condomínio-autor, corrigidos monetariamente, desde os seus vencimentos, e acrescidos de juros de 1% ao mês; de multa de 20% de custas processuais; e de honorários advocatícios, que são fixados em 10% sobre o total a ser apurado em liquidação de sentença por cálculo do contador. Ac. de 07-01-1994 Revista dos Tribunais - Junho de 1995 - Vol. 716 - Pág. 201 EMFOR 572

#### EMENTA

Tratando-se cobrança referente aos itens de interesse geral dos proprietários e que devem ser rateados por todos os condôminos, na proporção das suas áreas úteis, é evidente que, embora se cuide de loja ao rés do solo, as despesas especificadas no dispositivo da convenção condominial em rateio, cabe a todos,

indistintamente, porque estão ligadas à conservação do imóvel e à sua segurança. Embora sem utilização direta pelo proprietário da loja localizada no térreo, inegável o interesse deste na preservação de todo o prédio, inclusive para que não se desvalorize o patrimônio.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Lex