

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDÔMINO PROPRIETÁRIO DE LOJAS

- REVOGAÇÃO DE ISENÇÃO — REQUISITOS

RESUMO

- ... Toda a controvérsia está limitada à seguinte indagação. Pode alterar-se a convenção no ponto em que se estabeleceu irretroatividade de uma deliberação? - A resposta, com a devida vênia, há de ser afirmativa. - Não é a convenção um contrato. - Se o fosse, sua eficácia atingiria apenas os condôminos que a firmaram e seus sucessores. Mas, como se sabe, ela obriga, também, os que não a subscreveram e todos os ocupantes de unidades, como locatários e comodatários. - CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA a considera como ato-regra (in "Condomínio e Incorporações ", pág. 102). - Entretanto, qualquer alteração subsequente há de acatar o direito adquirido do condômino ou ocupante de unidade. - Se até a lei há de o respeitar (3º do art. 153 da CF), porque não deve fazê-lo a convenção condominial? - Seria possível manter a nova deliberação se comprovasse que realmente a apelada está utilizando as partes comuns e os serviços do condomínio. - Esta prova, porém não foi feita. - Permanecendo a situação fática estável se mantém a situação jurídica. - Ora, se a ré adquiriu o direito de isenção das despesas de condomínio, não é admissível que deliberação posterior venha a revogar o ato que a concedeu. - Objeta-se com o argumento de que a isenção fora concedida contra a lei. - Se realmente houvesse contravenção a norma imperativa, a convenção poderia ser validamente alterada nesse ponto. Se não o fosse, seria possível a um interessado obter judicialmente a desconstituição do cânon que o prejudicasse. - Sucede, porém, que a disposição em causa não é ilegal. - O art. 12 da Lei nº 4.591/64 preceitua que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber no rateio. - Tem-se entendido que é lícito à convenção estabelecer um regime especial para os condôminos de lojas externas, quer isentando-os da contribuição quer reduzindo-a atendendo a que, em regra eles não utilizam os serviços postos à disposição, pelo condomínio, aos demais condôminos e ocupantes. - Logo a disposição excepcional é válida e não infringiu qualquer norma cogente. Ac. de 22-09-1987 Arquivo do EMFOR, TJ/ 1.635 EMFOR 478

EMENTA

Estabelecida a isenção de quotas de despesas para proprietário de loja externa, a revogação da norma somente seria admissível se comprovada fosse a utilização, agora, por ele, das partes comuns.