

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Julgado em

21/10/1985

LOJAS DO PAVIMENTO TÉRREO — RENÚNCIA AO USO DE PARTES COMUNS - DISTINÇÃO DO ACORDO COM O CONDOMÍNIO - EFEITOS

RESUMO

- ... O Banco ... possui duas lojas - 1 e 2. Havia uma porta ligando a segunda sobreloja de uma das lojas - a de nº 2 - a um hall, no qual param os três elevadores do prédio, que, na sua parte superior é composto de apartamentos. - O Banco pediu autorização ao Condomínio para fechar a loja de acesso da aludida sobreloja ao hall dos elevadores, no que foi autorizado, mas, com isso, pretende exonerar-se da participação das despesas do condomínio, de vez que as lojas - que possuem comunicação entre si - passaram a ser exclusivamente externas. E as lojas externas não participam das despesas comuns do prédio, salvo uma poucas determinadas, relativas à fachada do prédio e outras que dizem apenas com a parte externa do edifício. - O Condomínio, ora recorrido, entretanto, sustenta que o fato de o Banco haver fechado a porta da 2ª sobreloja da loja 2, que dava acesso ao hall dos elevadores não o exonera das despesas normais do condomínio - e estas eram pagas em relação às duas lojas - em face do disposto no § 5º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16-12-64, que disciplina o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, "verbis": "A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos." - Ora, a porta de acesso da 2ª sobreloja de uma das lojas sem dúvida era prevista, e tanto é certo que foi construído um hall de elevadores no pavimento correspondente a essa segunda sobreloja, e os elevadores ali param. - Assim, o uso dos elevadores para acesso àquela unidade era previsto e é certo mesmo que o Banco efetuava o pagamento das despesas enquanto o tal acontecia. - Assim, tendo deixado espontaneamente de utilizar-se dos serviços dos elevadores para o acesso interno às lojas, através da segunda sobreloja da unidade nº 2 não deve isso, pois equivale a uma verdadeira renúncia - tendo em vista os reais objetivos a que visa o retro-transcrito art. 12, § 5º, da Lei nº 4.591/64 - exonerá-lo da obrigação de contribuir para o rateio das despesas condominiais normais. É certo, porém, que a abertura interna das lojas, ligando-as, não deve servir de motivo a que permaneça o Banco pagando condomínio em relação às duas, pois constituem unidades autônomas, e se é verdade que poderia haver acesso a ambas através dos elevadores, pela parte interna que dava acesso à 2ª sobreloja da loja nº 2, sem dúvida que se pode dizer que a quase totalidade do movimento do Banco se fazia através das portas que dão para a rua. A par disso, e como reforço apenas, estava sem dúvida o Banco, no seu direito de, a qualquer tempo, e já que as duas lojas se constituem em unidades autônomas, deixar de utilizar-se do acesso interno de uma das lojas, para o ingresso da outra, e, conseqüentemente, livrar-se dos ônus daí decorrentes em relação às despesas condominiais. - De outra parte não se tornaria possível que a parcela de condomínio fosse cobrada apenas em relação à 2ª sobreloja nº 2, de vez que a loja e as duas sobrelojas formam uma só unidade autônoma e pela sobreloja se chega à 1ª sobreloja e à loja. - Pelo exposto, tenho que foi realmente negada vigência ao disposto no § 5º, do art. 12 da Lei nº 4.591/64 e, pelas razões expostas, conheço do recurso e lhe dou parcial provimento a fim de que o recorrido... participe, como antes vinha fazendo, das despesas do condomínio que lhe vinham sendo atribuídas, mas tão somente em relação à loja nº 2 e suas sobrelojas, ou seja, aquele conjunto que dava diretamente acesso ao hall dos elevadores, pela porta que ligava a este a segunda sobreloja. - Em conseqüência, as custas deverão ser rateadas em partes iguais e os honorários de advogado deverão ser pagos tal como fixados, mas metade para os patronos do recorrente e metade para os patronos do Banco. VENCIDOS OS MINISTROS ALDIR PASSARINHO (Relator) E DÉCIO MIRANDA. Julgado em 22-10-1985 Revista Trimestral de Jurisprudência. Agosto, 1986 - Vol. 117 - Pág. 642 EMFOR 461

EMENTA

O fato de o proprietário de lojas ter deixado espontaneamente de utilizar-se do serviço dos elevadores para o acesso interno às lojas equivale a uma verdadeira renúncia - tendo em vista os objetivos do art. 12, § 5º, da Lei nº 4.591/64 - o que não o exonera de contribuir para o rateio das despesas condominiais. Entretanto, a abertura interna de lojas, ligando a de acesso exclusivo pela rua com a que dava acesso ao hall de elevadores não deve servir de motivo a que pague o seu proprietário quotas de condomínio em relação às duas, dado se tratar de duas unidades autônomas. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência