

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

QUOTA DE CONDOMÍNIO — QUANDO NÃO É DEVIDA PELO LOCATÁRIO

RESUMO

- Contrato de locação firmado em 10-12-8-1965. - Na cláusula terceira, onde estão arroladas as obrigações do locatário, não se encontra a de pagar as despesas de condomínio. - Somente na cláusula oitava, que trata das obrigações do fiador, é que, se alude a cotas de condomínio. - O certo é que, como reconheceu o locador, ora perante, do locatário jamais se exigiu pagamento de verbas condominiais. - Ainda que se considere expressa no contrato a obrigação do locatário solver as despesas de condomínio, o comportamento das partes, firme e reiterado ao longo de quase duas décadas, evidencia, discordância entre o escrito e a execução do negócio. - E, como ensina ARNOLD WALD, divergindo as palavras da realidade do negócio, a esta deverá atender o juiz ("Obrigações e Contratos", 6ª ed., revista e atualizada por SEMY GLANZ, p. 134.). - A presente locação tem características especiais. - O locador é o Condomínio. - O imóvel locado é uma independência comum, originariamente destinada a residência do zelador do prédio, à qual não se tem acesso pela área social. - Embora provocado, o locador deixou de esclarecer qual o critério para cálculo da cota de condomínio. - Neste caso, O valor da quota, cujo pagamento só recentemente passou a ser exigido do locatário, é que se igual ao valor do aluguel. - Tais circunstâncias ajudam a compreender o não pagamento de despesas de condomínio pelo locatário. - Instalado o conflito, o locatário providenciou a consignação em pagamento do aluguel, conforme vinha pagando pacificamente desde 1965, sem a verba de condomínio. - Nega-se provimento à apelaç

EMENTA

Se durante cerca de vinte anos de vigência do contrato, jamais o locatário pagou cota de condomínio, a despeito de previsão nesse sentido, contra ele improcede ação de despejo por falta desse pagamento. - Procede, porém, pelo mesmo fundamento, a consignatória do aluguel sem a verba de condomínio.