

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS — APLICAÇÃO ANALÓGICA DA LEI QUE REGE AS LOCAÇÕES

#### RESUMO

- A classificação das despesas de "shopping center" não tem disciplina legal. Se o contrato de locação e as "normas" que disciplinam supletivamente as relações entre as partes fossem claros, a omissão da lei seria irrelevante. Mas não é o caso. Os dois instrumentos comportam interpretações diversas, como mostra o litígio aqui posto, e o recurso à analogia é indispensável. - De fato, a cláusula 4ª do contrato de locação diz que: "Serão pagos ao locador, juntamente com os aluguéis, os encargos da locação e a quota de participação no Fundo de Promoções Coletivas, nos termos do item 9.4 das Normas Gerais de Locação". Mas o subitem 4.1 esclarece: "A locatária, a título de despesas normais de condomínio, conforme especificado no item 9.4 da Escritura de Normas ..., pagará mensalmente o correspondente a 0,30 OTNs por metro quadrado de área locada" ... . - As Normas Gerais de Locação, por sua vez, no que interessa, dispõem: "9.3. Serão pagos (sic) pelos locatários todas as despesas, por mais especiais que sejam, necessárias ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do "Shopping Center"; 9.4. Dentre outras despesas a serem reembolsadas pelos locatários, encontram-se, as seguintes: - a) manutenção, reforma e substituição dos equipamentos e máquinas comuns, quando necessário ou útil; b) pinturas periódicas das áreas de circulação e uso comum; c) substituição de pisos desgastados pelo uso; d) aquisição de material, ferramentas, máquinas, equipamentos, iluminação, conservação, substituição, modificação, reforma de aparelhos e instalações comuns; e) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos ou outros sistemas óticos ou auditivos de indicação para orientação do público no interesse do locatário; f) despesas de contratação de funcionários especializados e empregados comuns para o desempenho de atividades e tarefas que estarão obrigados a realizar; g) outras que se façam necessárias ou convenientes ao desempenho das atribuições inerentes à Administração" ... . - Como se vê, da interpretação conjunta do contrato de locação e das normas gerais, não se extrai nenhuma conclusão a respeito de distinção de despesas. Aquela feita pelo autor, que separou despesas normais e despesas específicas, é subjetiva e não tem apoio nas regras que regulam suas relações com a ré. - As despesas de condomínio devem ser tratadas nos termos da lei que rege as locações. É verdade que as partes podiam dispor livremente, disciplinando como seriam classificados esses encargos, mas não é menos verdade que não o fizeram. Impõe-se, pois, o uso da lei que regula as locações, ainda que por analogia: as despesas são ordinárias e extraordinárias e sua classificação deve atender os critérios que, exemplificativamente, fornecem o parágrafo 1º do art. 18 e o parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.649. - Quando as partes estipularam que a locatária pagaria, a título de despesas normais de condomínio, 0,30 OTNs por metro quadrado de área locada, referiram-se às despesas ordinárias. A participação da ré nas despesas extraordinárias há de obedecer às Normas Gerais de Locação, sem privilégio em relação aos demais locatários do centro. - O recurso à lei não deve desnaturar o contrato nem a natureza especial da relação de direito material, inegavelmente existente. Separando-se as despesas ordinárias das extraordinárias não se está dizendo que o autor é responsável por estas e a ré por aquelas. O objetivo é interpretar o contrato de locação e especialmente a cláusula que, sem excluir a participação da ré nas despesas extraordinárias, limita-a no tocante às ordinárias. - Não estará completamente decidida a lide se não forem apreciados, especificamente, alguns itens das despesas de condomínio impugnados explicitamente pela ré e não incluídos nas relações exemplificativas dos dispositivos legais mencionados. - Assim, as despesas de segurança de um "shopping center" devem ser consideradas ordinárias. Como o próprio autor sustenta na petição inicial, "um "shopping center" não

representa apenas um conglomerado de lojas, mas sim constitui um complexo, no qual as lojas obedecem um critério rigoroso de seleção, de modo a atender aos mais variados setores do comércio, em função de proporcionar ao seu usuário a possibilidade d

#### **EMENTA**

A classificação das despesas de "shopping center" não tem disciplina legal. Se o contrato de locação e as "normas" gerais que disciplinam supletivamente as relações entre as partes fossem claras, a omissão da lei seria irrelevante. Mas não é o caso. Os dois instrumentos comportam interpretações diversas, e o recurso à analogia é indispensável. - Assim, as despesas de condomínio devem ser tratadas nos termos da lei que rege as locações. Impõe-se pois, o uso da lei que as regula ainda que por analogia: as despesas são ordinárias e extraordinárias e sua classificação deve atender aos critérios que, exemplificativamente, fornecem o parágrafo 1º do art. 18 e o parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.649/79.