



Juiz aplica Código do Consumidor em ação de condômino

12/01/2008

A Justiça de São Paulo acolheu o pedido do condômino Carlos Trindade Secron e determinou à empresa Medial Saúde o pagamento de indenização por danos materiais por usar exclusivamente heliponto e outdoor do condomínio onde funciona uma das unidades do Hospital Alvorada, pertencente a empresa. No local, salas comerciais são alugadas para outros profissionais.

Trindade é dono de uma das salas do edifício onde funciona o hospital. Ele entrou com ação na 32ª Vara Cível de São Paulo para anular duas cláusulas da convenção de condomínio que favorecia unilateralmente o Hospital Alvorada.

A Justiça acolheu o pedido e determinou que o valor da indenização, relativa aos valores de aluguel do heliponto e também de anúncios publicitários no outdoor que fica no prédio, fosse proporcional a cota do condômino. O advogado do proprietário do imóvel no edifício alegou abuso por parte da empresa, por obter lucros exclusivos a partir dos espaços comuns.

A decisão foi tomada com base no Código de Defesa do Consumidor. De acordo com o artigo 12 da lei, “[...] o construtor [...] responde [...] por reparação de danos [...] por informações insuficientes sobre utilização”. De acordo com a primeira instância, as cláusulas da convenção de condomínio implicaram em limitação do direito do consumidor e não foram redigidas com destaque, conforme determina a lei. Diante disso, “as cláusulas que ditam a concessão de reserva de domínio da incorporadora para o Hospital Alvorada é nula de pleno direito”.

A ação é individual, portanto não abordou o direito dos outros condôminos. Os valores de indenização serão calculados com base no valor comercial relativo ao uso do heliponto e do outdoor e corrigidos desde a data do uso dos espaços, mais 0,5 % de juro a partir da data de citação.

Leia a decisão

PROCESSO: 583.00.2003.129427-4/000000-000 - nº ordem 2094/2003 - Declaratória (em geral) - CARLOS TRINDADE SECRON E OUTROS X MEDIAL SAÚDE S/A E OUTROS - Sentença nº 3018/2007 registrada em 28/12/2007 no livro 353 às Fls. 152/155:

Diante do exposto e do mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, resolvendo o mérito, na forma do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de anular os artigos 9º e 10º da convenção condominial, que dispõem acerca do uso exclusivo de área comum, bem como para declarar o direito de uso dos autores proprietários da fração ideal correspondente ao conjunto 1.113 à indenização nos termos postulados no item “b” de fls.13.

Ainda, condeno o réu à devolução dos valores já pagos indevidamente, nos termos do item “c” de fls. 13, valores estes que deverão ser calculados em fase de liquidação de sentença por



arbitramento, corrigido monetariamente, pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça, desde a data da propositura da ação, até a data do efetivo pagamento, e acrescido de juros da taxa selic a contar da data da citação.

Consigno que o valor da indenização será apurado com base no valor comercial da cota condominial relativa à área de utilização do heliponto, bem como, dos anúncios publicitários ali apostos, desde a data da utilização da referida área, a ser paga aos autores, na proporção de suas frações ideais condominiais, corrigido desde a data do uso, mais juros de 0,5% ao mês a contar da data da citação.

Arcará a ré, com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, que fixo, em 15% sobre o valor dado à causa, devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento. Custas de preparo R\$ 140,04, porte de remessa e retorno R\$ 20,96 por volume - ADV LAÉRCIO JOSÉ LOUREIRO DOS SANTOS OAB/SP 145234 - ADV NELSON KOJRANSKI OAB/SP 8302

Processo 583.00.2003.129427-4

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2008-jan-12/juiz_aplica_codigo_consumidor_acao_condomino/