

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Tribunal

STJ

INFRAÇÃO DO LOCATÁRIO — QUANDO RESPONDE SOLIDARIAMENTE O LOCADOR

RESUMO

- A controvérsia cinge-se a saber se, pelas multas impostas ao inquilino da unidade habitacional por infração a normas insertas na convenção condominial, responde solidariamente a proprietária-locadora. - Em primeiro lugar, acha-se satisfeito no caso o requisito do prequestionamento, pois a decisão recorrida apreciou a "quaestio iuris" acima referida. - A condômina, que locou o apartamento a terceiro, responde pelas conseqüências do uso nocivo ou perigoso atribuído a seu inquilino. É o que decorre da regra inserta no art. 10, inc. III, c.c. o seu parágrafo 1º, da Lei nº 4.591, de 16-12-64, "in verbis": "É defeso a qualquer condômino: III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança do demais condôminos; § 1º - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado". - O vocábulo transgressor, aí empregado, não diz respeito apenas àquele que pessoalmente infringiu os cânones da convivência social. Alcança também o possuidor indireto ou seja, o proprietário locador, uma vez que a este é conferida a obrigação de vigilância sobre o acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade. Nesse sentido decidiu o C Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: "CONDOMÍNIO - Despesas condominiais e multa por infração ao Regimento Interno - Ajuizamento contra o titular do domínio por fato imputável a ocupantes de seu apartamento - Responsabilidade solidária - Valores devidos depositados em data posterior ao respectivo vencimento, devendo ser atualizados monetariamente - Cobrança procedente - Recurso provido (JTACSP ed. Lex, vol 153, págs. 92/93). - No referido precedente, o Sr. Juiz Relator, o saudoso Magistrado e Professor Carlos Bittar, deixou acentuada a responsabilidade "in solidum" do titular de domínio por fato imputável a ocupantes ou moradores de imóvel de sua propriedade, assim como o dever de vigilância que lhe incumbe (págs. 93/94). - A doutrina pronuncia-se no mesmo diapasão. Confira-se o escólio de SIDNEY ALVES PACHECO (Manual do Condômino, pág. 94, 2ª ed.): "Deve o condômino saber que, mesmo se estiver alugado o seu imóvel, todas as multas aplicadas pelo condomínio contra seu inquilino são de sua responsabilidade, pois, perante o condomínio, é o condômino quem responde pelas mesmas. Após efetivar o pagamento, pode pleitear ressarcimento contra inquilino". - Nesses termos, ao concluir pela ilegitimidade de parte passiva "ad causam" da titular de domínio, o Acórdão combatido ofendeu, ao menos, o art. 10, inc. III, e seu parágrafo 1º, da Lei nº 4.591, de 1964. - Do quanto foi exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento, a fim de que afastada a carência. o Eg. Tribunal de origem julgue o merecimento da causa, como de direito. - É o meu voto. Ac. de 17-10-2000 DJ de 18-12-2000 (Reg. nº 2000/0033744-7) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4.007 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2001. Ano LIII. Nº 637

EMENTA

O proprietário do apartamento responde "in solidum" por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex