

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT VENDEDOR

Julgado em 03/11/1981

ÁREA UTILIZADA POR APENAS UM CONDÔMINO — SE ENTRE ELAS SE INCLUI

RESUMO

- ... A perícia de engenharia, realizada no processo cautelar,... mostra a idade do edifício - idade maior de quinze anos, informando que as impermeabilizações não duram, de regra, dez anos, o que impõe uma outra, para fazer cessar as infiltrações. Além disso, argüiu o engenheiro ser insuficiente o número de ralos necessários ao escoamento das águas pluviais, o que é defeito de construção, pelo qual todos os co-proprietários são responsáveis. Fundaram-se, os julgados vencedores, em que, ocupando o Embargante, com exclusividade, a área descorta, de sua obrigação é a realização dos reparos. Tais decisões afrontam os arts. 745 e 732 do Código Civil, quando isentam o usuário e o usufrutuário, de pagar as deteriorizações resultantes do exercício regular do usufruto. - Fez o condomínio acordo com outro condômino em situação análoga, o qual faria, à própria custa, os reparos, se lhe fosse permitido construir ali. Revela a avença a insegurança do condomínio quanto à obrigação cobrada aqui no Embargante. - Uma hipótese contribui, ainda, para esclarecimento e solução da espécie: se, ao invés de ocupada e usada pelo Embargante a área, fosse ela fechada, sem que ninguém a usasse, teria o condomínio de, sozinho, arcar com as despesas dos reparos. A situação não se transmuda pelo uso normal da coisa por um dos sócios proprietários. Julgado em 04-11-1981 Arquivo do Ementário Forense, TJ/1.008 EMFOR 400

EMENTA

As obras necessárias, pelo curso do tempo e não derivadas da má conservação da área da propriedade comum, mas em uso exclusivo de um dos condôminos, são de responsabilidade do condomínio e não do condômino usuário (Código Civil, arts. 732 e 745). (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE)