

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA**

Julgado em

17/08/1978

QUANDO NÃO CESSAM OS SEUS PODERES COM A TERMINAÇÃO DA OBRA**RESUMO**

- ... Entretanto, contrariamente ao que diz o recorrente, demonstra a sentença, confirmada pelo acórdão, que, embora terminado o edifício, o crédito, decorrente de prestações não pagas durante o período de construção se cobrou, pela forma descrita nos autos, precisamente para pagamento de despesas com a construção do edifício. - Prescreve o art. 63, § 2º, da mesma Lei: "Se o maior lanço obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. - Argui o recorrente que o maior lanço foi inferior ao desembolso dos autores, havendo ofensa, pois, a esse preceito legal. Não procede, entretanto, a arguição, como se depreende deste passo da sentença: "O desembolso a que se refere o § 2º do art. 63, da Lei 4.591/64, é o efetivamente feito pelo inadimplente, o que, conforme o caso, que não é o presente, estaria a ensejar segunda praça. -

..... - As demais arguições assentam em que a Comissão de Representantes, terminada já a construção, havia exaurido os poderes que, durante a construção, lhe cabiam, por lei. Não obstante isso - alega-se, a dita Comissão usou de tais poderes, em relação ao débito do recorrente, quando de tais poderes já não dispunha. O preceito em que estriba a sua inconformidade, art. 63, § 5º, da Lei nº 4.591, somente diz, em primeiro lugar, que esses poderes prevalecem na vigência do contrato geral de construção da obra, não afirmando, assim, de modo expresso, que cessam com a terminação da obra, mas com o contrato geral de construção. - Não se prescreve, assim, em segundo lugar, que não possa a Comissão de Representantes praticar, no exercício desses poderes, atos ligados ao contrato de construção, depois de terminada esta, nem que lhe não caibam poderes residuais para, como frisa a sentença, tomar providências destinadas à solução dos eventuais casos pendentes, isto é, dos ocorridos durante a construção. Quando menos, terá o acórdão, quando afirma não importar que o prédio, em sua estrutura, já estivesse concluído, pois perduravam os poderes da Comissão de Representantes, para solucionar o débito dos autores, que nem sequer haviam pago a 1ª prestação contratual, dado ao art. 63, § 5º, da citada lei, interpretação razoável. Irrelevante, por fim, é a alegação de que teria havido ofensa ao § 3º do art. 3º, porquanto o leilão teria sido realizado sem conhecimento dos condôminos, que não puderam exercer, assim, o seu direito de preferência, uma vez que aos demais, condôminos, não ao recorrente, inadimplente em relação ao contrato, é que caberia, se fosse o caso, suscitar essa questão. - Por estes fundamentos, não conheço, preliminarmente, do recurso. Julgado em 18-08-1978 Revista Trimestral de Jurisprudência. Agosto, 1979 - Vol. 89 - Pág. 500 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1980. Ano XXXII. Nº 380

EMENTA

Interpretação do art. 63, § 5º, da Lei nº 4.591. - Não cessam, necessariamente, os poderes da Comissão de Representantes de Condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, com a terminação da obra, mas com a vigência do contrato geral de construção da obra. - Podem, conforme as circunstâncias, perdurar os poderes da citada comissão para solucionar débito de condômino inadimplente, que não pagou nenhuma das prestações contratuais.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência