

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CHEQUE E NOTA PROMISSÓRIA

Julgado em

02/04/1979

REFORMA NECESSÁRIA ÀS LOJAS — OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO DE ARCAR COM AS DESPESAS NA PROPORÇÃO EM QUE PARA ELAS TENHA CONCORRIDO SUA UNIDADE

RESUMO

- É princípio assente no direito pátrio que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota parte que lhe couber no rateio, art. 12, da Lei 4.591, de 16-12-64, e, salvo disposição em contrário da Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal de cada unidade, § 1º do mesmo artigo. - Por igual, cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outras às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos, art. 19. - Sempre que causar prejuízo aos demais ou algum condômino, pelo mau uso que fizer da sua unidade, deverá indenizar arts. 20 e 21 da lei 4.591/64. - Não há, portanto, dúvida de que o art. 12, § 1º da lei reguladora do condomínio se refere às despesas normais de administração e àquelas extraordinárias que a todos condôminos beneficiam igualmente, e não a um, ou a determinados condôminos, de modo particular, em virtude do uso especial que dão às suas unidades particulares. - Na espécie, reconheceram a sentença e o acórdão, que "enquanto os apartamentos podiam continuar com a instalação original, as lojas tinham necessidade de maior potencial elétrico para funcionar. Tanto isso é verdade que as instalações relativas às lojas tiveram a elas destinado um maior número de HP na reforma da instalação, fls. 165, e seguintes, laudo do perito do juízo. As lojas estavam, segundo esse laudo, em situação precaríssima, sujeitas a incêndio se não se fizesse a reforma da instalação. - Concluiu-se que a dita reforma foi feita praticamente, no seu interesse exclusivo (...). - Assim, vigem na espécie os princípios dos arts. 19, 20 e 21 da Lei 4.591/64, de que o condômino especialmente beneficiado pelo destino que dá à unidade responde pelos danos ou encargos que impõe aos demais condôminos, sob pena de consagrar-se um enriquecimento injusto. - Leia-se, a respeito, a doutrina italiana: "In tutte le ipotesi ora esaminate é evidente che il condomino, che usa dela cosa o servizio, comune in misura piú intensiva di quanto il suo diritto comporte rebbe, sarà tenuto a sopportare le spese di manutenzione in misura, proporzional all'uso, mentre, nell'ipotesi in cui determinate opere (igienico - sanitarie, ad esempio) o determinate spese special di manutenzione (ad esempio, di disinfezione, sterilizzazione, ecc) siano rese necessarie per le parti o servizi comuni solo per la particolare destinazione che l'uno o piú tra i partecipanti abbiano dato alla cosa própria (ad esempio, clinica, ambulatório, pensionato, ristorante, magazzini di deposito, vendita, ecc.). in tal caso tali spese dovranno essere sopporcol particolare uso della coisa propria, le redono necessarie, mentre tra tutti i condomini dovranno essere ripartite quelle chepossono considerarsi spese di nanutenzione, secondo la nature delle cose stesse e l'uso che comunemente ne fanno altri partecipanti." (SALIS - Il condomini negli edifici - Unone Tipografico - Editrice Torinese - 1950, p. 114). - Nessa conformidade, não se pode dizer que o v. acórdão recorrido tenha negado vigência ao art. 12, § 1º da Lei 4.591/64, antes lhe deu razoável interpretação, Súmula 400 (*). - A jurisprudência, trazida a confronto, sem rigor da Súmula 291 (**), é do próprio Tribunal local, e o único acórdão do Tribunal da Guanabara, i nvocado, com indicação de fonte não autorizada, foi, também, por simples ementa, e, diga-se de passagem, não contesta o julgado recorrido, pois as circunstâncias fácticas não são esclarecidas. - Por esses motivos, não conheço do recurso, por qualquer dos seus fundamentos. Julgado em 03-04-1979 Revista Trimestral de Jurisprudência. Agosto, 1979 - Vol. 89 -Pág. 684 (*) Decisão

que deu razoável interpretação à lei, ainda que não seja a melhor, não autoriza recurso extraordinário pela letra "a" do art. 101, III, da Constituição Federal." ("EMENTÁRIO FORENSE", nº 191, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. OFENSA A LEI FEDERAL). (**) "No recurso extraordinário pela letra "a" do art. 101, III, da Constituição, a prova do dissídio jurisprudencial far-se-á por certidão, ou mediante indicação do "Diário da Justiça" ou de repertório de jurisprudência autorizado, com a transcrição do trecho que configure a divergência, mencionadas as circunstâncias que identifi

EMENTA

O condômino que usa das coisas ou serviços comuns em medida mais intensa que o seu direito comporta, responde pelas despesas de manutenção na medida proporcional ao uso que o aproveita. - Entre todos os condôminos serão repartidas as despesas normais de manutenção segundo a natureza do uso normal comum.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência