

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANO MORAL EM CONDOMÍNIO

Recurso

Apelação Cível 20.668/01

Tribunal

STF

AÇÃO RESCISÓRIA — CONDOMÍNIO DE FATO - LOTEAMENTO FECHADO - RATEIO DAS DESPESAS COMUNS - GENERALIDADE E INDIVISIBILIDADE

EMENTA

ACÓRDÃO: Acórdão que reconheceu o dever do proprietário litigante, de contribuir, proporcionalmente e do mesmo modo que os demais, para o rateio das despesas relativas à prestação dos serviços comuns, circunstancialmente caracterizados pela generalidade e indivisibilidade. Queixa de violação literal a disposição de lei, o art. 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. A constatação de haver o inconformado proprietário se obrigado, consciente e livremente, em cláusula especial da escritura de compra e venda, a participar do rateio, afasta por completo o primeiro fundamento. Neste ponto o que se deve perceber é que não estava em voga a questão da liberdade associativa, mas, a força vinculante dos pactos, vale dizer, a obrigatoriedade da vontade negocial livremente declarada. E ao se perceber que o acórdão rescindendo baseou-se precipuamente no princípio de direito que veda o locupletamento injusto - a todos nós repugna admitir que algum cidadão aceite e frua os proveitos de certas prestações e possa eximir-se de contribuir para o respectivo custeio - esboroa-se igualmente o segundo fundamento. Bom frisar, o sobredito problema da liberdade associativa não figurava na causa de pedir da lide anterior. Tratava-se de uma ação de cobrança. De correção exemplar o entendimento assim resumido a f. 167: "A violação de literal disposição de lei para efeito de ação rescisória significa que a decisão rescindenda haja afrontado norma cuja interpretação àquela data era uniforme nos Tribunais. Inocorrência na hipótese onde a questão não foi decidida à luz do princípio da liberdade de associação, mas a partir da força vinculante de contrato e dos caros princípios jurídicos que vedam o locupletamento ilícito." Na verdade é preciso compreender e aceitar que estamos diante de um direito novo, espécie nova de propriedade, uma nova forma de comunhão, que à primeira vista se caracteriza e manifesta pela unidade de circunstância e indivisibilidade e generalidade dos serviços livremente organizados a benefício dos proprietários do conjunto. A lei não cria os fatos. Os fatos é que geram a lei. Trata-se do aspecto sociológico do direito. E enquanto a lei não surgir, os conflitos decorrentes dessa novel situação hão de ser decididos à luz da analogia e dos princípios gerais de direito. À espécie em foco tem-se recomendado aplicar, no que couber, o regime condominial. A grande realidade, em suma, é que se não está diante daquela associação típica, prevista na lei civil codificada, justamente esta a espécie de entidade considerada no inc. XX do art. 5º da Lex Legum. E em inocorrendo as causas de rescindibilidade apresentadas, é de consequência inevitável deva a pretensão desconstitutiva ser julgada improcedente. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 254/1999, em que são Autores João Lisboa de Carvalho e s/m, sendo Ré Associação dos Proprietários do Sítio do Capim Melado S/C. Acordam os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em rejeitar a preliminar, e por maioria, em julgar improcedente o pedido rescisório, condenando os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atribuído à causa, vencido o Desembargador RAUL QUENTAL que julgava procedente o pedido. A preliminar de carência de ação é de ser rejeitada, por inexistir dúvida quanto ao trânsito em julgado do acórdão rescindendo. Ficou demonstrado, quando da propositura da ação, que o recurso especial interposto foi inadmitido, não sendo dado também seguimento ao agravo. Logo, não se há de discutir tal aspecto. Quanto à Súmula 343, do STF, o problema de sua aplicação ao caso dos autos vai ser enfrentado no exame do próprio meritum causae. E passando-se, então, ao julgamento do mérito, rejeita-se desde logo

a alegação de infração do inciso II do art. 5º da CF. É que, embora não exist a lei específica sobre os chamados "condomínios fechados", há cláusula contratual obrigando o adquirente a contribuir para a associação, e tal cláusula tem certamente a força de lei entre as partes, como aliás reconhecem os próprios autores na inicial. O cerne da discussão, portanto, reside na existência ou não de violação ao inciso XX do mesmo artigo, também invocado como causa de pedir. Fato notório, os "condomínios fechados" ou "condomínios de fato", têm sido constituídos, às carradas, por uma importante razão de ordem social, qual seja, dar principalmente s

NOTA DA REDAÇÃO

Lex