
DIREITO DE USO — QUANDO PODE SER PERMITIDO A ESTRANHO**RESUMO**

- Com propriedade argumenta a inicial com o disposto no art. 19 da Lei 4.591/64, no sentido de que "Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos". - A afirmação contida em tal dispositivo contém também a proibição de que se limite tal direito, consentâneo com a própria natureza da propriedade por planos horizontais em prédios de apartamento, curial que todo proprietário poderá usar o que lhe pertence com exclusividade segundo o seu melhor alvitre, observadas as normas de boa vizinhança.

- Ora, as vagas de garagem constituem, consideradas em si mesmas, também unidades autônomas, de tal sorte a caber, perfeitamente, no art. 19 "supra" a permissão de seu dono e/ou titular, para que um seu visitante, em determinadas circunstâncias, dela se utilize. - Trata-se, tal art. 19, de norma de ordem pública, a ser imperativamente observada, prevalecendo sobre a contratação em contrário, por isso, como ensina CARLOS MAXIMILIANO, "Hermenêutica e Aplicação do Direito", Forense, RJ, 1984, pág. 216, que nela se pode identificar o escopo de regular os interesses comuns, sendo tal a característica primeira das normas consideradas de ordem pública: "o interesse da sociedade coletivamente considerada sobreleva a tudo, a tutela do mesmo constitui o fim principal do preceito obrigatório; é evidente que apenas de modo indireto a norma aproveita aos cidadãos isolados, porque se inspira antes no bem da comunidade do que no do indivíduo...". - Nesse passo, em sua simplicidade, o art. 19 da Lei 4.591/64 fornece o luzeiro para o governo do segmento da sociedade que reside e vive em um prédio de apartamentos, sob o regime da propriedade horizontal. - E o limite, intuitivo, claríssimo, lá estabelecido, não é outro, senão o que decorre da máxima de o direito de um terminar aonde começa o direito de outro, através da cláusula limitativa do direito de uso sobre as áreas de propriedade exclusiva, assim como as de domínio comum, "de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos". - No caso presente, os autos são absolutamente silenciosos sobre a circunstância de o empréstimo de uma de suas vagas na garagem pela autora apda. causar "incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".

- Com a devida vênia, nem se percebe tais incômodos, obstáculo ou embaraço como possíveis, pois absolutamente não é curial, que o simples empréstimo de uma vaga de garagem a um visitante, pouco importando se eventual ou assíduo, constitua incômodo ou obstáculo aos demais moradores para que usem, eles, as suas respectivas vagas na garagem. - Trata-se, aliás, de aspecto sequer cogitado pelo Condomínio/apte. ao impor a multa à apda., considerando seu procedimento uma infração em si mesmo, pela mera ocorrência do empréstimo, quando é outro, como se vê, o regime legal para a matéria. - Além disso, trata-se, também, de conduta que surge nos autos como efetivamente discriminatória contra a apda., pois o Sr. Sub-Síndico, R. S., um dos subscritores da deliberação ..., aonde se decidiu aplicar punição à apda., indagado, não teve como negar, abstraídos os inúteis "que": "eventualmente o depoente permite que o seu cunhado, quando vai fazer visita em seu apartamento (apartamento do depoente) estacione o veículo na vaga do depoente; o depoente não foi multado por esse fato". - Por último, sob outro aspecto, tal como este Magistrado sempre tem lembrado, o Juiz deve ser homem de seu tempo, atento ao meio social aonde vive e suas decisões haverão de produzir efeitos. - Trata-se de critério válido de interpretação do Direito, e como escreve o mesmo Min. CARLOS MAXIMILIANO, op. cit., pág. 160: "Não queremos o arbítrio do juiz."

Não o admitimos por preço nenhum. Pretendemos, entretanto, quando a lei não ordene com uma certeza imperativa, que o magistrado possa marchar com o seu tempo, possa levar em conta os costumes e usos que se criam, idéias que envolvem, necessidades que reclamam uma solução de justiça". - Sob essa ótica, para dizer o menos, todos os moradores das grandes cidades vivem, hoje, em clima de constante sobre

EMENTA

As vagas de garagem em edifícios de apartamentos, isoladamente consideradas constituem unidades autônomas, não sendo possível proibir que os proprietários usem o que lhes pertence com exclusividade conforme seu melhor alvitre, observadas as normas de boa vizinhança.