

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Julgado em

13/05/1986

DIREITO DE USO — SE PODE SER TRANSFERIDO A ESTRANHO

RESUMO

- ... Procede o apelo do Autor, neste ponto, já que fundado em sólidas razões de direito. - Para tanto vale transcrever o que a respeito de cristalizou em julgados anteriores, a saber: 1. "O que resta ser dito é que, no caso dos autos, as vagas nas garagens são comuns para todos os prédios, quer por sua própria natureza de "parte comum", quer "ex-vi legis" ". - Assim, quanto a direito de uso, porque se cuida de parte comum, só pode ser alterado o que os co-proprietários dispuseram na Convenção a respeito, por unanimidade e nunca separar este uso em duas partes distintas, decidindo por maioria de votos, quando a decisão interfere diretamente com direito de propriedade (o uso da vaga, uma das faculdades do domínio na própria horizontal), com a de que cuidam os autos". - No caso , o princípio é o da acessoriedade, caráter que tem as vagas no condomínio questionado. - Dispõe a lei 4.591/64 que todos os condôminos podem usar as coisas comuns. - Este direito de uso há de prevalecer contra o de qualquer terceiro, não regularmente titulado, dentro do ambiente condominal. - Para afastar-se esse direito que está na própria essência do condomínio horizontal, seria necessário que a norma convencional, pelo consenso dos condôminos, dispusesse expressamente, porque, no choque prevalecerá sempre o direito do proprietário. - Ora, a regra convencional é muito clara: "as vagas serão alugadas aos condôminos, com preferência para os residentes". - Não quer dizer que estes possam ceder esse uso. - O espírito do ato-regra é este: "uso pessoal do condômino-residente". - Não estamos diante do direito que tem o condômino de dar à unidade autônoma, porque seja autônoma, o destino que se lhe aprouver. - Esta mos diante do "direito de uso" embora remunerado, de parte comum. - A cessão de locação pelos não residentes e até pelos moradores fere, não só a convenção, mas o direito dos demais. - Nem se diga, como pretende o Réu, que a falta de norma proibitiva na Convenção, esteja inibido de agir contra o proprietário faltoso porque tem ele, à sua disposição, a via judicial, inclusive com as ações de preceito, para compeli-los ao respeito à lei privada do agrupamento. - Nulas são as Convenções particulares que transmitam a terceiros direitos de uso de partes comuns, na vida condominal, quando impliquem em restrição de uso de outros co-proprietários, se não se convencionou a possibilidade, expressamente, e por consenso geral. - Da mesma forma, no caso do Edifício Rio-Copa, inoponíveis aos demais condôminos residentes são as situações jurídicas criadas pelos co-proprietários que se retiraram do prédio e continuam reservando o uso de vaga na garage. - Na exegese da norma convencional, do Edifício Rio-Copa, este juízo não tem qualquer dúvida de que: a) O direito de uso da vagas, oneroso, ficou reservado aos proprietários e não aos inquilinos; b) A preferência se estabeleceu ainda para os residentes (apartamentos ocupados pelos ...); c) que terceiros, não proprietários, não poderão preterir no uso da coisa comum, os condôminos. Julgado em 14-05-1986 Arquivo do EMFOR, TA/752 EMFOR 464

EMENTA

São nulas as convenções particulares que transferem a terceiros direito ao uso em partes comuns em prejuízo dos demais condôminos. (Ementa do EMFOR).