

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

DIREITO DO LOCATÁRIO DE USAR LIVREMENTE AS PARTES COMUNS DO PRÉDIO

RESUMO

- A economia da propriedade consubstancia-se nas faculdades de uso, gozo ou fruição, e disposição da coisa. Assim, se o Apelante é proprietário do apartamento pode exercer, em relação ao mesmo, quaisquer dessas faculdades (Código Civil, art. 524), e foi exatamente o que fez, ao alugá-lo. - E, se alugou, deve respeitar o contrato, assegurando ao locatário o uso do apartamento e as demais prerrogativas inerentes a esse tipo negocial (Código Civil, arts. 1.188 e seguintes). - Ora, o uso das partes comuns (garagem, "play-ground", sala de festas, etc.), está ligado como acessório ao uso do principal - a unidade imobiliária. Dessarte, se o Apelante utilizasse o apartamento, haveria o síndico que garantir-lhe o acessório, na forma referida. - Mas o Apelante não mora no apartamento e quer juntamente com o inquilino, ver assegurado o uso das partes comuns. Isso é juridicamente impossível, pois essa utilização, exclusiva do locatário, não é concomitante com a do "dominus". - Se assim não fosse, e se quase todos os apartamentos estivessem alugados, chegar-se-ia a uma balbúrdia infernal, caso a pretensão do Autor prosperasse. Outros proprietários desejariam o mesmo, gerando insegurança e insatisfação no edifício. Seria mesmo o caso de os locatários voltarem-se contra os senhorios, pois aqueles, e não estes, que teriam a exclusividade do uso das partes comuns. Ac. de 23-06-1987 Arquivo do EMFOR, TJ/1.601 EMFOR 475

EMENTA

Enquanto o apartamento se encontra alugado, a prerrogativa de usar livremente as partes comuns do prédio pertence ao locatário e não ao dominus. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).