

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Recurso apelação. -

ÁREAS DO EDIFÍCIO — QUANDO SE LEGITIMA

RESUMO

- A espécie é de ação proposta por condomínio horizontal, contra um dos condôminos, objetivando a restituição de área que diz ser comum e que se encontra sob uso exclusivo do réu, cumulando tal pedido com o desfazimento de obras, que diz terem sido irregularmente realizadas, e com o de indenização por perdas e danos. - ... No que tange ao meritum causae, a razão está com o réu. - Como se sabe, a constituição de condomínio horizontal pode se dar de diversos modos, tais como: aquisição conjunta por diversas pessoas, com distribuição, no ato ou posteriormente, das unidades que compõem o edifício; sucessão testamentária ou hereditária, com partilha a legatários ou herdeiros das unidades, que, assim, se tornam autônomas; divisão amigável entre co-proprietários do prédio, com atribuição aos consortes de unidades definidas; desmembramento do prédio, pelo proprietário, em unidades autônomas e alienação destas a terceiros; e, ainda, por incorporação, mediante venda das frações ideais do terreno e construção do edifício, correspondendo uma unidade a cada fração vendida. - O condomínio em causa foi constituído pela forma de desmembramento do prédio em unidades autônomas e alienação destas, sendo o réu o primeiro dos adquirentes e em cujo título figurou, agregado à loja "A", o direito à utilização exclusiva dos cômodos do sub-solo e da área situada do lado direito do edifício. - A concessão de tal direito não pode ser posta em dúvida, a uma, por ter sido feita antes da Lei nº 4.591, de 1964, e a duas, por ser entendimento pacífico na doutrina e na jurisprudência, que, não se tratando de parte ou área que necessária e obrigatoriamente tenha de ser comum, o instituidor do condomínio pode reservar para si ou para outrem o direito de utilização de determinado compartimento ou de determinada área. - No particular, a sentença recorrida decidiu com inegável acerto, não havendo assim por que se dar provimento à primeira apelação. - Já o recurso adesivo merece acolhida. - É que a circunstância de ter sido julgada prejudicada a denunciação da lide não exonera o denunciante de pagar a verba honorária do advogado que a denunciada foi obrigada a constituir para sua defesa. Sendo a relação processual da denunciada com o denunciante, deve este solver as despesas que aquele teve de fazer para vir aos autos. Ac. de 06-09-1988 Arquivo do EMFOR - TJ/1.687 EMFOR 483

EMENTA

No título originário do condomínio pode o proprietário reservar para si ou para outrem determinados compartimentos ou áreas que, pela sua natureza, não tenham que ser, necessária ou obrigatoriamente, partes comuns do edifício.