

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

DANOS CAUSADOS POR VAZAMENTO À UNIDADE INFERIOR — DEVER DO ADQUIRENTE DO APARTAMENTO SUPERIOR

RESUMO

- ... O dever de reparar os danos causados a outrem pela utilização do imóvel, cabe ao dono deste, que há de responder, sem subterfúgios, logo reclame a cessação dos incômodos e a corresponsiva indenização o proprietário prejudicado, não importa quando haja aquele adquirido a "res", de que data provenha a sua causa ou quem tenha praticado a ação danificadora. - Trata-se de obrigação legal, compreendida entre as regras de vizinhança, precisamente tipificada no art. 554 do Código Civil e reproduzida, particularmente em relação ao condomínio horizontal, no "caput" do art. 19 da Lei 4.591/64. - De natureza "propter rem" é exigível de quem seja o titular do "IUS IN RE" no instante da cobrança. - O Apelante, ao contestar o feito, imputou a responsabilidade ao ex-proprietário e agora, no recurso atribuiu-a ao Condomínio. Inconsiderável a escusa, não apenas pelo fundamento acima colacionado, como ainda por não se poder considerar, "fato novo", consoante a propósito alegou o Recorrente, algo acontecido bem antes da propositura da ação. Além disso, não é possível inovar-se a lide do recurso. - O Apelante, em verdade, quer resistir ao dever de reparar incômodos causados à vizinhança, o que se afigura incompreensível e injustificável sob todos os aspectos. Ac. de 08-11-1988 Arquivo do EMFOR - TA/1.059 EMFOR 498

EMENTA

Quando a unidade inferior for danificada por vazamento proveniente da cobertura, tudo inequivocamente comprovado, ao proprietário do apartamento de onde se originam os incômodos cabe o dever de responder pela corresponsiva reparação, pois tratando-se de obrigação "propter rem", não importa que a causa do dano provenha da época em que outro era o proprietário da "res" ou mesmo de obras nele mal executadas por terceiros. O dever de reparar os danos é do proprietário atual.