

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

DANOS CAUSADOS POR VAZAMENTO ATRAVÉS DO TELHADO — REPARAÇÃO DOS DANOS E LUCROS CESSANTES - AÇÃO PROCEDENTE

RESUMO

- Busca o autor a cessação das causas originárias e a reparação dos danos causados ao imóvel de sua propriedade - aptº 461, da Rua Muniz Barreto, nº 13, em Botafogo, nesta Cidade - deteriorado em decorrência de infiltração de águas pluviais pelo telhado, de responsabilidade do Condomínio, segundo apelante, além de indenização do que deixou de ganhar pela impossibilidade de locação da coisa. -
..... - A culpa do Condomínio pela má manutenção do telhado tem a forma in omittendo e revela-se pela negligência em mantê-lo em perfeito estado, de forma a que não cause dano nenhum aos consortes. - É inaceitável sua tese de que só deveria ser responsabilizado se avisado pelo prejudicado ao primeiro dano. Porque o dano já teria ocorrido. E também de que seria inexigível que o síndico ou seus prepostos subissem ao telhado a cada chuva, para constatar possíveis ocorrências indevidas. Isto porque, a atividade deve ser preventiva - evitar que aconteça o ato danoso. E não após, depois que ocorreu, o que caracteriza - e caracterizou - iniludivelmente, a falta de manutenção do telhado e delineou a omissão ao atuar devido prescrito pelo art. 159 do Código Civil. - A condenação nesta parte, foi correta, não se vislumbrando qual a dificuldade de execução do julgado, diante do minucioso laudo do perito do juízo, constante de ..., do processo em apenso, que, além de descrever todas as paredes e esquadrias afetadas ..., teve o cuidado de perpetuar os danos pelos 17 (dezessete) amplifot os - Merece a sentença, contudo, correção na parte em que repeliu os lucros cessantes. - Isto porque, não haveria necessidade de eventual demonstração de que a coisa era normalmente locada, nem, como entendeu o d. julgador, que havia intenção de realugá-la. Bastava, como ficou assente, que o proprietário se visse impedido de exercitar um dos poderes inerentes ao domínio - a fruição -, para que se constatasse a lesão ao seu direito e gerasse o dever de compor as perdas. Isso ocorreria mesmo que ele pretendesse residir no imóvel e não pudesse, pelo ato ilícito do autor da lesão. - Então, o réu pagará, de lucros cessantes, o valor de um aluguel mensal, corrigido à moeda do pagamento, durante o tempo de não utilização do apartamento - de data em que foi desocupado pela última locatária, até que readquira as condições de habitabilidade. Valor a ser apurado em liquidação por arbitramento, incluindo-se os respectivos honorários advocatícios, no percentual fixado pela sentença. Ac. de 03-03-1993 Arquivo do EMFOR - TA/2.415 EMFOR 548

EMENTA

Pretensão baseada na deterioração de imóvel pela infiltração de águas pluviais através do telhado do prédio danificado, em decorrência de negligência do Condomínio. Culpa aquiliana e não presumida ou responsabilidade objetiva. Lucros cessantes devidos, no valor de um aluguel mensal, pelo tempo em que o condômino viu-se privado de usufruir a coisa, em razão dos danos.