

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

INTERVENÇÃO CIRÚRGICA

Recurso

Apelação Cível 8.451/2001

REMEMBRAMENTO DE LOTES — UNIFORMIDADE DAS FRAÇÕES IDEAIS - PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO

RESUMO

- Em que pese vinda de pena brilhante, não me parece que a sentença de primeiro grau tenha dado a adequada e jurídica solução ao conflito de interesses. - Como registra a sentença, o réu não contesta sua obrigação de contribuir com o rateio das despesas comuns, mas simplesmente se insurge contra o critério estabelecido na denominada convenção de condomínio pretendendo, em pedido contraposto, ver declarado o seu direito de pagar sua contribuição na proporção correspondente a apenas um lote de terreno, considerando que promoveu o remembramento de um dos dois lotes que possuía, passando, a partir de então a ser proprietário de apenas um. - Primeiramente, importa-me registrar a minha divergência em relação ao ponto de vista, sustentado pelo ilustre julgador de primeiro grau, em sua sentença de que não se identifica no caso em concreto a figura do condomínio. - A propósito permito-me reproduzir os argumentos de que usei no julgamento da Apelação Cível nº 8.451/2001, de minha relatoria, na 2ª Câmara Cível deste Tribunal, julgada em 16-10-2001 que se amoldam com perfeição à espécie. "O fato de tratar-se de loteamento, regulado pela Lei nº 6.766/79, bem assim, de que as vias de acesso, praças e áreas de lazer sejam consideradas de domínio público e estejam sujeitas à administração municipal, por si só, não é suficiente para descaracterizar a constituição do condomínio especial, fruto do espírito que presidiu as partes contratantes." - No caso em concreto, vê-se que, lançado o empreendimento imobiliário, os proprietários, adquirentes e cessionários decidiram constituir o condomínio, submetendo-se, livre e soberanamente a um sistema unitário, com intuito de melhor administrar as áreas de uso comum dos titulares dos direitos sobre os lotes individuais, que compõem o loteamento, bem assim, regular as ações entre eles e a utilização dos bens, serviços e equipamentos destinados ao atendimento das necessidades da coletividade organizada. - A convenção, como se vê dos autos, não se limitou a dispor a respeito dos lotes de propriedade exclusiva, mas disciplinou também a utilização das áreas de uso comum, como aquela em que se localiza a portaria e as guaritas para o abrigo do pessoal em serviço, a que serve para a instalação da sede e do almoxarifado, as destinadas aos atracadouros e a garagem para as embarcações etc., como também se refere aos bens e equipamentos, cuja propriedade é atribuída ao condomínio, o que faz concluir tratar-se de condomínio de caráter especial, ao qual o recorrido aderiu, obrigando-se a respeitar os seus termos, na escritura de compra e venda do imóvel. - Vê-se, pois, que o condomínio se formou, tendo existência jurídica, estando sob a regulação da Lei nº. 4.591/64. - A figura do condomínio horizontal especial está prevista no artigo 8º., da Lei nº 4.591/64, devendo ser interpretada em consonância com as necessidades e exigências da vida moderna e do fenômeno jurídico da comunhão da superfície, não sendo razoável encará-la, de forma restritiva, como se os loteamentos, as vilas, ou conjunto de casas, existentes em uma determinada área, não possam se organizar sobre a forma condominial. - A vida de relação, cada dia mais complexa, tem exigido cada vez mais, a união de esforços, preponderando o interesse coletivo sobre o individual, impondo-se a organização de grupos sociais no sentido de dotar os conjuntos de habitação da indispensável infra-estrutura e serviços necessários a uma convivência harmônica, saudável e segura. - É o que se verifica no caso em concreto, onde as partes interessadas dispuseram, livre e conscientemente, sobre a constituição do ente formal, existindo no loteamento áreas de uso comum, benfeitorias de uso comum, inclusive empregados contratados para cuidar da conservação e da vigilância das coisas comuns, o que não foi impugnado pelo recorrido. - Nenhum obstáculo existe, portanto, a impedir

ou tornar inviável a constituição do condomínio especial previsto no citado artigo 8º. da lei específica. - Acrescente-se que, existente o condomínio, ainda que atípico, e instituído pela vontade unânime dos proprietários dos lotes individuais, as despesas comuns a todos os comunheiros deve entre eles ser rateadas. - Não se justifica, nem é jurídico, que um dos condôminos, que antes aderiu, venha agora divergir individualmente, para se aproveitar do esforço comum e se beneficiar dos serviços oferecidos e das benfeitorias realizadas, sem participa

EMENTA

Se o condômino se obriga a pagar a sua contribuição na proporção estimada para cada lote de terreno, individualizado, segundo a convenção, não pode pretender reduzi-la a metade pelo simples fato de ter promovido, posteriormente, o remembramento dos dois lotes que possuía em apenas um, mantendo, contudo a mesma área resultante da soma dos que anteriormente adquiriu. - O rateio das despesas realizado proporcionalmente à área de terra possuída por cada condômino não fere os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.