

# EMBARGOS DE TERCEIRO

## INCORPORAÇÃO DE BEM À SOCIEDADE

---

### APARTAMENTO EM PRÉDIO RESIDENCIAL — UTILIZAÇÃO DESTA COMO ESCRITÓRIO

#### RESUMO

- A prova dos autos é robusta, entretanto, no sentido de que o apartamento vinha sendo usado em atividades não residenciais, ali funcionando uma empresa de consultoria - B. T. - como se vê ..., bem como do próprio AR (aviso de recepção) da citação ..., o que resultou corroborado pelo depoimento da testemunha ... . - Quanto à utilização indevida do imóvel pelo locatário, M. E. M. A., na contestação ..., embora inicie por afirmar que ali reside, admite o réu que desenvolve suas atividades profissionais de jornalista e consultor político ... . - A mudança de destinação do imóvel resulta inquestionável, irrespondível, mesmo, com a inspeção judicial procedida pelo ínclito Juiz de primeiro grau, cujo termo ..., põe a calvo que em nenhum dos cômodos verificou o magistrado aspecto residencial, mas, bem ao contrário, ali se descreve a existência de instalações tipicamente comerciais ou profissionais. - Posta assim a questão, diante das provas dos autos, resulta sem razão o pedido de nova decisão formulado pelo locatário. - A utilização de imóvel residencial como escritório causa, sem a menor dúvida, prejuízo à segurança e ao sossego dos outros moradores, em razão do transitar de pessoas, do entra-e-sai de desconhecidos, e isso numa conjuntura social em que todos os cuidados com a segurança ainda se mostram insuficientes. - Da mesma forma o vai-e-vem de pessoas provoca ruídos, constante abertura e fechamento de portas, tudo incompatível com o sossego que se almeja ao menos em sua própria residência. - Quanto à responsabilidade pelo uso indevido e nocivo, aqui bem caracterizado, compreende não a penas o locatário, que confessa a má utilização, mas também a empresa que, com ele, ocupa indevidamente o imóvel. - Nem se pense que, no caso, confundem-se a empresa e o locatário, que seria seu presidente, pois este é uma pessoa física, enquanto aquela resulta do concurso de esforços pelo menos de outra pessoa, o sócio ou sócios da sociedade de responsabilidade limitada. - Despicienda a circunstância de não haver relação direta entre a B. T. e o Condomínio-autor ou mesmo a proprietária do imóvel, pois, na inteligência do art. 554, do CC, compreende-se todo aquele que tenha a posse direta do imóvel e, ainda, seu proprietário. Confira-se, a respeito, a opinião de MOACYR AMARAL SANTOS, em sua clássica obra, "Ações Cominatórias no Direito Brasileiro": "A ação se dirige contra quem faz mau uso da propriedade vizinha: o proprietário ou quem esteja na sua posse direta" (2º/542). - Ainda em sede doutrinária é interessante observar a opinião de WELLINGTON MOREIRA PIMENTEL: "Podem ocorrer situações em que estejam legitimados passivamente o proprietário e o possuidor direto, v.g., locatário ou comodatário, o que se terá quando o possuidor direto esteja agindo autorizado ou seguindo instruções do dono do prédio, como, v.g., se o inquilino estiver dando ao imóvel a utilização destinada pelo proprietário, como no caso da exploração de um posto de gasolina, de forma prejudicial aos vizinhos" ("Comentários ao Código de Processo Civil", III/94). - Na hipótese dos autos, a proprietária do imóvel assumiu uma posição incompatível com seu dever de fazer cumprir a convenção e o regulamento do edifício, pois, como se vê da contestação que ofertou, limitou-se a afirmar seu interesse em ver cumpridas todas as cláusulas do contrato, mas, comodamente, conclui não poder afirmar que o locatário esteja descumprindo o regulamento. - Resulta de tudo que a locadora, implicitamente, talvez por simples comodidade, permitiu a mudança de destinação

#### EMENTA

A utilização indevida de apartamento em edifício estritamente residencial, como escritório de empresa ou mesmo de atividade profissional pelo locatário, importa em uso nocivo da propriedade por prejudicar a segurança e, sobretudo, o sossego de moradores dos demais apartamentos.