



*Boletim do Serviço de Difusão nº 58 – 2009*  
*11.05.2009*

**Sumário:**

*(clique no índice abaixo para acessar a seção de seu interesse)*

✓ **[Notícias do STJ](#)**

✓ **[Jurisprudência:](#)**

▪ **[Julgados indicados](#)**

*[Conheça o Banco do Conhecimento do PJERJ e acesse o conteúdo disponibilizado – legislação, jurisprudência, doutrina, Revista Interação e muito mais.](#)*

## **Notícias do STJ**

### **Condomínios X moradores - como o STJ tem resolvido esses conflitos**

O morador que nunca teve problemas com um vizinho, síndico ou condomínio residencial é uma raridade. As encrencas são muitas: barulho, uso de áreas comuns, uso incorreto do dinheiro do condomínio, bichos, garagem, festas... Muitas vezes, os problemas são resolvidos extrajudicialmente: numa boa conversa, num bate-boca acalorado nas reuniões de condomínio ou com uma multa. Mas há litígios que só o Poder Judiciário é capaz de sanar.

#### **Uso exclusivo de áreas comuns**

Dois moradores de um edifício no Rio de Janeiro recorreram ao STJ para anular a convenção de condomínio. Eles contestavam a autorização para uso exclusivo e individual de áreas comuns, no caso, pequenos depósitos construídos na garagem, alegando violação da Lei n. 4.591/64, a Lei dos Condomínios. De acordo com o processo, há um depósito para cada condômino e a distribuição foi feita por sorteio. Os depósitos são utilizados há mais de quinze anos, com aprovação dos demais moradores, com exceção dos recorrentes.

O STJ já tem consolidado o entendimento de que é possível a utilização, em caráter exclusivo, de partes comuns do condomínio, desde que aprovada em assembléia. Até porque o artigo 3º da Lei n.

4.591/64 determina que a convenção delibere sobre o modo de uso das partes comuns. (Resp 281290)

### **Furto em garagem**

O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto em convenção. Seguindo essa jurisprudência pacificada no STJ, a Quarta Turma acolheu recurso de um condomínio que havia sido condenado a indenizar um morador pelo furto de parte do aparelho som instalado em seu veículo, que estava estacionado na garagem do prédio. Para o STJ, não há fundamento jurídico para responsabilizar o condomínio quando ele não assumiu nenhuma obrigação quanto à guarda de veículos perante os condôminos.

Há um precedente que esclarece bem a situação. No julgamento do Resp 268669, foi decidido que a responsabilidade do condomínio por atos ilícitos contra os moradores ocorridos nas áreas comuns só pode ser reconhecida quando estiver expressamente prevista na convenção e claramente assumida. Isso porque a socialização do prejuízo sofrido por um dos condôminos onera a todos, e é preciso que todos, ou a maioria exigida, estejam conscientes dessa obrigação e a ela tenham aderido. (Resp 618533 e Resp 2688669).

### **Síndico faz uso particular de verba do condomínio**

Não são raros os casos em que o síndico faz uso indevido do dinheiro do condomínio. A Sexta Turma julgou um habeas-corpus impetrado por um síndico condenado por apropriação indébita. Em duas ocasiões, ele usou dinheiro do condomínio para pagar despesas pessoais. Ele queria que a ação penal fosse parcialmente trancada, alegando que, em uma das situações, havia interesse do condomínio. Ele usou o dinheiro no pagamento de advogado para ajuizar uma ação privada contra uma moradora que o havia injuriado. Acrescentou que não sabia estar agindo de forma ilícita contratando esse serviço.

A Turma negou o habeas-corpus por considerar que a ofensa supostamente feita contra o síndico não ultrapassou sua própria pessoa. Além disso, o valor gasto com o advogado ultrapassou o equivalente a dez salários mínimos, quantia que precisava de prévia autorização do condomínio para ser gasta. De acordo com a sentença, o síndico tinha plena consciência dessa exigência. (HC 105559).

### **Prestação de contas**

O condômino, individualmente, pode pedir prestação de contas ao síndico quando ela não tiver sido feita por falta de convocação de

assembléia e diante da impossibilidade de obtenção de quorum para realização de assembléia extraordinária. Em um recurso especial julgado pela Terceira Turma, o síndico contestou a legalidade desse pedido individual de prestação de contas. Alegou que a Lei n. 4.591/64 dá essa legitimidade ao condomínio, e não aos condôminos de forma direta e individualizada.

A Turma decidiu, por unanimidade, que a lei não atribui exclusividade à assembléia nem exclui literalmente a possibilidade de algum condômino pedir prestação de contas ao síndico, ainda mais com a peculiaridade do caso em que as contas não foram prestadas à assembléia. A decisão ressaltou que não é admitido ao condômino pedir a prestação de contas já aprovadas pela assembléia.

### **Acidentes e crimes no condomínio**

O condomínio não é civilmente responsável por todos os fatos que ocorrem no seu interior. É o caso de atos dolosos praticados por terceiros. Essa tese foi aplicada no julgamento de um recurso especial em que a família de um homem assassinado pelo vigia do prédio pretendia responsabilizar o condomínio. Por unanimidade, a Quarta Turma entendeu que, mesmo estando a administração do condomínio a cargo do síndico, não se pode concluir que ele seja o responsável por todos os danos sofridos pelos condôminos, notadamente os causados por atos dolosos de terceiros.

Em outro caso, a Quarta Turma condenou um condomínio a indenizar e cobrir o tratamento médico de uma menina que, em 1998, quando tinha dez de idade, teve os cabelos sugados por um equipamento de limpeza enquanto nadava na piscina. Ela ficou em estado vegetativo em consequência do afogamento. Perícia comprovou que o equipamento, uma bomba de sucção, era excessivamente potente para o tamanho da piscina, alerta que constava no manual, e que ele foi instalado sem acompanhamento técnico adequado. A mãe da vítima recorreu ao STJ para responsabilizar o condomínio. Os ministros atenderam esse pedido por considerar que, além do uso inadequado da bomba de sucção, o condomínio não instalou placas de alerta para o perigo nem impediu que a piscina fosse utilizada no momento em que a limpeza dela estava sendo realizada.(Resp 579121 e Resp 1081432).

Processo: [REsp.281290](#); [Resp 618533](#); [Resp 53'5696](#); [Resp 579121](#); [Resp 1081432](#) e [HC105559](#)  
[Leia mais...](#)

### **Mutuário tem direito de produzir prova de capitalização de juros na Tabela Price**

Nos contratos de financiamento imobiliário sob o sistema francês de amortização, mais conhecido como Tabela Price, somente com uma análise minuciosa do contrato e das provas de cada caso concreto é que se pode concluir se ocorre anatocismo (capitalização de juros), o que é vedado por lei. Essa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça foi aplicada pela Segunda Turma no julgamento de um recurso especial em que os recorrentes pretendiam garantir o direito de produzir prova pericial para comprovar o anatocismo na Tabela Price em contrato firmado com o Banco Itaú.

Em primeiro grau, o magistrado julgou antecipadamente a lide por entender que não eram necessárias outras provas e que a matéria era eminentemente de direito, em que basta a interpretação e aplicação da lei. O juiz não acatou a tese de anatocismo por considerar que a Tabela Price não traz juros capitalizados, mas a simples distribuição dos juros e do capital em parcelas durante o período de amortização do empréstimo. O Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo manteve esse entendimento.

A relatora do recurso no STJ, ministra Eliana Calmon, ressaltou que as decisões anteriores contrariam a jurisprudência consolidada no Tribunal Superior. Ela citou precedentes decidindo que a existência ou não de capitalização de juros no sistema francês de amortização constitui uma questão de fato a ser solucionada a partir da interpretação das cláusulas contratuais e/ou provas documentais e periciais. Segundo as decisões, pode-se dispensar a produção dessas provas.

Seguindo as considerações da relatora, a Segunda Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial para anular os atos processuais realizados a partir da sentença e permitir que os recorrentes produzam a prova pericial pretendida.

Processo: REsp.877541

[Leia mais...](#)

### **STJ rejeita pedido de credor para leiloar imóvel**

Credor não consegue autorização para leiloar imóvel pertencente a dois devedores e um co-proprietário. O recurso apresentado no Superior Tribunal de Justiça foi rejeitado pelos ministros da Quarta Turma.

O credor, uma congregação missionária, tentava reverter decisão da Justiça gaúcha que impediu que a penhora incidisse sobre a metade do bem de propriedade de terceiro. Para a entidade, o condomínio termina quando ocorre a alienação, preservando-se o direito do

terceiro que obterá sua parte, o que entende não se confundir com penhora sobre bem alheio.

No recurso ao STJ, alegou-se que tanto o Código Civil quanto o Código de Processo Civil autorizam seja levada à hasta pública bem imóvel pertencente a dois executados e a uma terceira pessoa.

O recurso, contudo, não foi conhecido pelo relator, ministro Aldir Passarinho Junior. Como destacado na decisão do Tribunal de Justiça, a questão foi julgada embasada nos fatos segundo os quais o condomínio era integrado por um terceiro não devedor, e os precedentes apresentados pelo credor tratam de bem pertencente em comum a um devedor e sua esposa, mesmos paradigmas usados no recurso especial.

Processo: REsp.586174

[Leia mais...](#)

Fonte: site do Superior Tribunal de Justiça

[\(retornar ao sumário\)](#)

## Jurisprudência

### Julgados indicados

### Decisão Monocrática e Acórdãos

Encaminhamos ementa de decisão monocrática selecionada, proferida no dia 29.04.2009 e publicada em 06.05.2009 (quarta-feira) no DJERJ.

**[2009.002.15319](#)** - Relator: [Des. Rogério de Oliveira Souza](#):

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO QUE ANTECIPA A TUTELA. IMPOSIÇÃO DE MULTA DIÁRIA (ASTREINTE). EXECUÇÃO ANTES DE SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE. REALIZAÇÃO DE OBRAS. INDISPONIBILIZAÇÃO DO DIREITO E AÇÃO SOBRE IMÓVEIS DO OBRIGADO A FIM DE GARANTIR O PAGAMENTO DAS OBRAS. CABIMENTO.** Embora a multa possa ser considerada meio eficaz de coerção processual, a fim de que o réu cumpra voluntariamente a decisão, ela não guarda qualquer relação com a efetividade da tutela antecipada, isto porque a obrigação de fazer independe do pagamento

de multa fixada, que poderá ocorrer ou não, sem a satisfação daquela tutela pretendida. A multa não possui a mesma força executiva proveniente da antecipação da tutela, uma vez que somente os atos que efetivamente antecipam a aquela medida é que são passíveis de imediata imposição e independem da decisão final. A execução da astreinte não traz qualquer efetividade a tutela que se pretende antecipar, de modo que a sua existência traz, inclusive, prejuízo a celeridade processual e violação ao devido processo legal, porquanto a execução não terá fundamento em título executivo, conforme determinação do ordenamento jurídico. Inexiste qualquer incoerência em condicionar a execução da multa (astreinte) à superveniência de sentença final que ratifique a tutela antecipada, porquanto esta será o título que formará o substrato da execução pretendida. Não se pode confundir a sanção imposta àquele que descumpra o comando judicial, com a efetividade da tutela que se pretende ver antecipada. Para o cumprimento da tutela antecipada, a fim de cessar os vazamentos no imóvel, exige-se a implementação de obra, sendo imprescindível que se assegure o custeio da mesma, sob pena da sua não realização. Para tanto, cabível tornar indisponível o direito e ação sobre imóveis pertencentes ao Agravado, porquanto, ao contrário da astreinte, a mesma é medida eficaz à prestação jurisdicional antecipatória. Recurso que se dá parcial provimento na forma do § 1º do art. 557 do CPC.

*Fonte: Gab. Des. Rogério de Oliveira Souza*

Encaminhamos ementas de acórdãos selecionados, julgados na sessão do dia 06.05.2009 e publicados em 11.05.2009 (segunda-feira) no DJERJ.

**2009.001.12341** - Relator: **Des. Jesse Torres**, à unanimidade:

Apelação. Ação ordinária. Contrato administrativo de prestação de serviços. Ao regime de direito público que o preside também se aplica o princípio da boa-fé objetiva e da probidade. Não é lícito à entidade integrante da Administração pública estadual esquivar-se de pagar por serviços contratados, executados e aceitos por sua comissão de fiscalização, ao pretexto de não haver emitido ordem escrita de execução. Conjunto probatório documental e testemunhal congruente no sentido de demonstrar que a concessionária violou os princípios que garantem o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e vedam o enriquecimento ilícito. Recurso a que se nega provimento.

**2009.002.02913** - Relator: **Des. Heleno Ribeiro P. Nunes**, à unanimidade:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, AFASTANDO A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO, RECEBEU A PETIÇÃO INICIAL DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA MOVIDA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO EM DESFAVOR DOS AGRAVANTES E DE OUTROS, EM RAZÃO DE ATOS TIDOS COMO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA.

PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. 1) Predomina no âmbito pretoriano e também na doutrina, o entendimento segundo o qual, para fins de ressarcimento ao erário, é imprescritível a ação de improbidade administrativa. 2) Relativamente à pretensão de levar a efeito as sanções cominadas aos atos de improbidade, devem ser considerados os prazos extintivos previstos no artigo 23 da Lei 8.429/92. 3) Silente a referida lei, inclina-se a jurisprudência pátria no sentido de que se aplica ao terceiro o mesmo prazo atribuído ao agente público com o qual compactuou, *in casu*, o exprefeito de Município fluminense, ou seja, até cinco anos após o término do exercício do mandato. 4) Demais disso, em caso de mandatos sucessivos, e, segundo melhor interpretação, temos que a contagem do referido prazo inicia-se após o término do último período eletivo, evitando-se assim que o mandatário, valendo-se de seu poder, possa influenciar na decisão de propor a ação de improbidade ou nas provas à esta pertinentes. 5) Recurso ao qual se nega provimento.

Fonte: 2ª Câmara Cível do TJERJ.

[\(retornar ao sumário\)](#)

*Caso não haja interesse na manutenção do recebimento das n/mensagens, favor contatar-nos no telefone nº 3133-2742 ou pelo "e-mail" [sedif@tjrj.jus.gov.br](mailto:sedif@tjrj.jus.gov.br)*

Serviço de Difusão - SEDIF  
Gestão do Conhecimento-DGCON  
Av. Erasmo Braga, 115, 6º andar, sala 635 – Lâmina 1  
Telefone: (21) 3133-2742

**"Banco do Conhecimento do PJERJ: disseminando e compartilhando o saber organizacional"**