PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DIRETORIA GERAL DE GESTÃO DO CONHECIMENTO - DGCON

Revista Jurídica

Nº 10

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Animal em Apartamento

Cobrança de Cotas Condominiais

Gratuidade de Justiça

Multas

Propriedade Comum

Vaga de Garagem

Vazamento e Infiltração

Serviço de Pesquisa Jurídica
DGCON/SEAPE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Desembargador Luiz Zveiter
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Desembargador Roberto Wider
Corregedor-Geral da Justiça

Desembargador Cherubin Helcias Schwartz Júnior
Presidente da Comissão de Jurisprudência

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

INTRODUÇÃO

O termo *condomínio é formado pela junção da preposição com (junto ao lado de) e do substantivo domínio (latim dominium, ou seja, direito de propriedade), o que significa dizer que a propriedade pertence ao mesmo tempo a mais de uma pessoa*. (Silva, De Plácido e – Vocabulário Jurídico – 9ª ed. Rio de Janeiro – Forense – 1986, p. 498)

O sistema é antigo e conforme se infere das lições de Caio Mário da Silva Pereira "(...) pesquisa histórica permite recuar a superposição habitacional ao Direito Romano, onde já se conhecia a prática da *insula* destinada à residência plebéia, como dá notícia Tácito ao descrever o incêndio de Roma ao tempo de Nero. A investigação jurídica vai determinar a incidência do fenômeno com a sua disciplina própria. Mais tarde veio a praticar a divisão horizontal como solução indicada em numerosas cidades e registradas no seu direito costumeiro (tais como Orlães, Rennes, Paris, Nantes, Auxerre etc). (...) Nesta linha, o Código Civil Brasileiro de 1916 ignora o fenômeno, e, com isto, é bom testemunho de que não se manifestava a necessidade social e econômica desta modalidade condominial." (Pereira, Caio Mário da Silva, Instituições de Direito Civil, Rio de Janeiro, Forense, 1992, 2ª. Edição, p.137)

A moradia em edifícios com dois ou mais pavimentos, entretanto, ganhou expressividade jurídica no século passado, principalmente em razão do desenvolvimento urbano, o aumento da população e a necessidade de melhor aproveitar as áreas de terreno. No Brasil, a primeira vez que se tratou da matéria foi com o Decreto nº. 5481/28, modificado ulteriormente pelo Decreto-Lei nº. 5234, de 1943, e pela Lei nº. 285, de 1948, que se instituiu a regulamentação dos edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, destinadas a finalidades residenciais, profissionais ou comerciais. Mais tarde, a Lei nº. 4591, de 16.12.64, com as modificações da Lei nº. 4866, de 29.12.65 passou a regrar a matéria.

Segundo o jurista Caio Mário da Silva Pereira, em virtude de ter sido o autor de obra monográfica "Propriedade Horizontal", em 1961, recebeu a incumbência de elaborar Projeto a respeito do condomínio e incorporações, que veio afinal a converter-se na referida Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

Atualmente o condomínio edilício está regulamentado nos artigos 1331 a 1358 do Código Civil, instituído pela Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002.

Os condomínios em edificações se caracterizam pela coexistência de áreas de propriedade particular (unidades autônomas) ao lado de uma comunhão necessária do terreno e das partes comuns (área comum), conforme se infere da leitura do artigo 1331 do Código Civil , *in verbis*:

"Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio."

Ao analisar o referido dispositivo o Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim se expressa: *nessa modalidade de condomínio, temos um misto de propriedade exclusiva com propriedade condominial propriamente dita. Dessa forma, não há relação entre o bem principal e o acessório, uma vez que a propriedade imobiliária é principal e o solo em que se edificou também. Aplausos para o Código Civil brasileiro que procurou estabelecer quais as partes comuns a todos os condôminos e as que constituem propriedade exclusiva, uma vez que o silêncio da lei especial quanto ao tema tem provocado toda a sorte de conflitos jurídicos.* (Novo Código Civil Anotado (vol. V) Direito das Coisas- 3ª. Edição , Editora Lumen Juris 2004 – pág. 187/188)

Assim sendo, percebe-se que, na atualidade, diversas questões surgem nas relações entre os condôminos e estes e o síndico, tais como: barulho, uso de propriedade comum, animais, garagem, festas etc. Algumas situações são resolvidas amigavelmente, mas outras tantas ultrapassam as instâncias ordinárias da Justiça e chegam aos Tribunais Superiores. Conheça, abaixo, qual a posição dos Tribunais de Justiça de alguns Estados da Federação e do Superior Tribunal de Justiça sobre alguns dos principais assuntos relacionados a esses tipos de conflitos.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Animal em Apartamento

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Bahia
Distrito Federal
Espírito Santo
Goiás
Mato Grosso do Sul
Minas Gerais
Pernambuco
Rio Grande do Sul
Rondônia
Santa Catarina
São Paulo

Superior Tribunal de Justiça

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.001.40967 - APELACAO
DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA
Julgamento: 08/09/2009
NONA CAMARA CIVEL

RESPONSABILIDADE CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. USO ANORMAL DA PROPRIEDADE CARACTERIZADO. PRELIMINARES AFASTADAS. EXCLUSÃO DA RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO E DO LOCADOR DO IMÓVEL. Agravo retido rejeitado. A substituição do pólo ativo pelo Espólio regularizada. Ausência de nulidade da A.I.J, da sentença, bem como da perícia. Ilegitimidade passiva ad causam. Teoria da asserção. Preliminares afastadas. No mérito, o conjunto probatório carreado aos autos evidencia que a autora ajuizou a presente demanda condenatória objetivando cessar um alegado ato ilícito praticado pelas rés. Inúmeras são as provas existentes nos autos capazes de caracterizar a utilização anormal do apto. 903. Apesar de notificada, a terceira ré não providenciou a devida higienização do imóvel, acarretando, portanto, prejuízo à autora. Perícia e Termo da Vigilância Sanitária são contundentes no sentido de que o mau odor existente no apartamento onde habita a terceira Ré é decorrente do convívio com animais domésticos, uma cadela e um gato, onde não se faz, rotineiramente, a necessária higienização dos ambientes. Dano imaterial. Cabimento. Exclusão da condenação em relação ao primeiro e segundo réus (Condomínio e Locador do imóvel). Responsabilidade exclusiva da terceira ré-locatária pelos danos perpetrados ao autor, a qual deverá arcar com a integralidade da condenação no valor de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), assim como os ônus de sucumbência. AGRAVO RETIDO REJEITADO, PROVIMENTO PARCIAL DO PRIMEIRO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.700.044151-0 - CONSELHO RECURSAL
Juiz(a) LUCIANA GOMES DE PAIVA
Julgamento:16/07/2009

RECURSO Nº : 2009.700.044151-0 RECORRENTE: EMILTON EUSTÁQUIO DE JESUS RECORRIDOS: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OLIMPICO VOTO Cuida-se re recurso manejado contra sentença que julgou improcedente a pretensão inicial de manutenção de **animal** de pequeno porte em unidade autônoma de Condomínio, em razão de vedação constante do seu Regulamento Interno, deixando de acolher, ainda, pedido indenizatório formulado. Ouso discordar do I. sentenciante. Adiro ao

entendimento firmado na jurisprudência, de que possuir um animal dentro de seu apartamento é equivalente ao uso normal da propriedade, o que deve ser suportado pelos demais condôminos, não obstante a existência de deliberação em contrário no Regulamento Interno do Condomínio, quando o animal não configure risco à saúde dos moradores ou incomode o sossego dos vizinhos. Esta flexibilização da vontade da maioria se dá em razão do apartamento ser propriedade privada, de uso exclusivo daquele que o habita. Os animais não permanecem nas áreas comuns, passando sim por elas, mas eventualmente. Assim, impedir morador de possuí-los, sem que estes incomodem significa interferir no uso exclusivo da propriedade, previstos no § 1º do art. 1331 e no caput do art. 1.228, ambos do Código Civil de 2002. Mais do que isso, sem que esteja comprovado o distúrbio aos demais moradores, a regra Condominial equivale a abuso de direito. Assim vem se manifestando o nosso Tribunal de Justiça, conforme o seguinte aresto: CONDOMÍNIO - MANUTENÇÃO DE ANIMAL DE PEQUENO PORTE. Manutenção de animais de pequeno porte em unidade condominial. Ponderação entre o direito de propriedade de um lado (art. 1228, do NCC) e o direito de vizinhança do outro (art. 1277, do NCC). Compatibilização, de forma que o direito de propriedade de cada condômino possa ser exercitado sem causar prejuízo à segurança, ao sossego e à saúde dos demais co-proprietários. Ausência de provas no sentido de que o animal esteja causando incômodo e colocando em risco a segurança dos condôminos.Sentença que se confirma. Recurso conhecido e desprovido. (TJRJ - 3º CCív. AC nº 2006.001.69769. Rel. Des. Ricardo Couto. Julg. 03/05/2007) No mesmo sentido : AC nº 2003.001.16394 e EI na AC nº 2007.005.00311. Note-se que na presente hipótese, trata-se de animal de pequeno porte que dificilmente traria prejuízo à saúde dos demais moradores do prédio. Ressalto, por importante, que o Condomínio limitou-se a afirmar o descumprimento da convenção, não narrando ou trazendo aos autos elementos que denotem a insatisfação de outros moradores com a permanência do animal, sendo seu ônus a comprovação da perturbação do sossego, nos termos do art. 333, I do CPC. Ora, latidos ocasionais de um cão do porte daquele objeto da lide são meros aborrecimentos suportáveis. Destarte, não vejo nenhum impedimento para as permanência do animal no interior do imóvel do Recorrente. Por outro lado, não vislumbro na hipótese causa a ensejar a indenização a título de dano moral, eis que a conduta do Condomínio, não se mostra ilícita, na medida em que buscava o cumprimento de sua norma interna. Isto posto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para reformar a sentença, julgando parcialmente procedentes os pedidos iniciais, a fim de autorizar a permanência do animal descrito na inicial no interior do apartamento de propriedade do autor, com a ressalva de que a sua eventual circulação pelas partes comuns do condomínio deve ser realizada de forma a não permitir o seu contato com os demais vizinhos. Condeno o Recorrido a abster-se de impor penalidade ao Recorrente em decorrência do descumprimento da cláusula 2º, , letra "e" do Regulamento Interno do Condomínio, sob pena de multa a ser arbitrada em caso de descumprimento. Julgo improcedente o pleito indenizatório do dano moral. Sem ônus sucumbências. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2009. Luciana Gomes de Paiva Juíza Relatora

Íntegra não disponível

índice

2008.002.17319 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. ANA MARIA OLIVEIRA
Julgamento: 22/07/2008
OITAVA CAMARA CIVEL

Agravo de instrumento contra decisão que, em ação proposta pelo Agravado, deferiu a tutela antecipada, para determinar que a Agravante providencie a retirada de seu animal de estimação das dependências do Condomínio, sob pena de multa. Recurso que foi instruído com declarações de moradores de que o animal não causa transtornos à vizinhança. Fotografias demonstrando que se trata de animal de pequeno porte. Convenção do Condomínio, que proíbe a permanência de animais nos apartamentos, aprovada em 1963. Ausência de periculum in mora a justificar a concessão da tutela antecipada. Provimento do agravo de instrumento.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.27564 - APELACAO
JDS. DES. MYRIAM MEDEIROS
Julgamento: 30/09/2008
PRIMEIRA CAMARA CIVEL

DIREITO DE VIZINHANCA
ANIMAL EM APARTAMENTO.
PROIBICAO A NOVOS MORADORES
VIOLACAO DO PRINCIPIO DA ISONOMIA . DANO MORAL
Condomínio. Direito de Vizinhança. Artigos 1228, 1277, 1278 todos do Código Civil. Animal de pequeno porte em apartamento. Uso normal da propriedade. Dever de tolerância. Assembléia condominial que proíbe futuros moradores de possuir cães, permitindo-se a permanência aos condôminos que já os possuíam. Princípio da Isonomia violado. Mãe e filha menor locatárias não informadas na ocasião da celebração do contrato e proibidas de trazer consigo cadela poodle em perfeito estado clínico. Angústia e constrangimentos sofridos pela mãe. Criança que já vinha sofrendo de doença neurológica teve seu quadro agravado devido à separação de seu animal de estimação, embora não seja esta a única causa do agravamento do seu estado emocional. Abalo moral caracterizado. Mudança de endereço com a perda superveniente de interesse no provimento da obrigação de fazer. Sentença que julga procedente em parte o pedido e condena ao pagamento de indenização de danos morais no valor de R$10.000,00 (dez mil reais). Provimento parcial do recurso para reduzir a R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a verba condenatória, tomando-se em consideração que se trata de condomínio de baixa renda, o que importa na necessidade de melhor redimensionar a quantificação da citada verba, melhor adequando-a aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Íntegra do Acórdão

índice

2006.001.26701 - APELACAO
DES. CARLOS EDUARDO PASSOS
Julgamento: 20/06/2006
SEGUNDA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. ANIMAL EM APARTAMENTO. Morador que necessita de repouso por ter sido submetido à complicada cirurgia. Ponderação de interesses. Prejuízo maior do dono do animal no caso de retirada deste, já que possui filhos, que padecem de grave estado de depressão e nutrem profundo apego à cadela de raça poodle toy, além do fato de esta relação colaborar para o bem-estar emocional daqueles. Recurso desprovido.

Íntegra do Acórdão

índice

2006.001.27408 - APELACAO
DES. FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA
Julgamento: 12/09/2006
SEXTA CAMARA CIVEL

CONDOMINIO DE EDIFICIO
ANIMAL EM APARTAMENTO
USO NOCIVO DA PROPRIEDADE
SALVAGUARDA DO INTERESSE COLETIVO
Ação de obrigação de fazer. Rito sumário. Criação de gatos em condomínio. Redução do número de animais. A questão controvertida versa a respeito de criação de animais domésticos em condomínio, sendo certo que no caso concreto a ré/apelante é possuidora de 18 gatos, fato que vem tornando insuportável a vida de outros condôminos. A presença de animais de pequeno porte, que não perturbam o sossego e gozam de boa-saúde não ofende a convivência social em condomínios horizontais ou verticais. Todavia, quando há o uso anormal do direito, causador de dano a outrem, o direito de propriedade individual deve ser mitigado para permitir a conciliação do interesse comum da coletividade. Manutenção da sentença que determinou a redução do número de animais domésticos para três. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2005.001.04933 - APELACAO
DES. JESSE TORRES
Julgamento: 03/08/2005
SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. Cobrança de cotas condominiais e multas. Condenação ao pagamento das primeiras e rejeição das segundas. Apelo quanto à procedência da sanção. Prova documental e testemunhal de que: (a) do apartamento dos réus provém odor intenso e permanente, constituindo dano infecto decorrente da criação de animais; (b) os réus têm ciência da irregularidade e nela permanecem há anos, a despeito das multas aplicadas, por decisão judicial em demanda precedente e pela assembléia geral do Condomínio, com base em norma convencional. Provimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2003.001.12316 - APELACAO
DES. HELENA BELC KLAUSNER
Julgamento: 12/08/2003
DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

CONDOMINIO DE EDIFICIO
ANIMAL EM PARTES COMUNS
RESTRICAO IMPOSTA
INOBSERVANCIA DO REGULAMENTO
MULTA
Ação ordinária. Obrigação de fazer. Transito de animal sem coleira. Necessidades fisiológicas do animal satisfeitas nas dependências do condomínio. Descumprimento do regulamento interno. Tolerância que não pode resultar em perigo ou prejuízo a segurança e salubridade dos condôminos. Fixação de multa em consonância com o regimento interno e a recalcitrância do apelado. Provimento do apelo.
Íntegra não disponível

índice

2002.001.18637 - APELACAO
DES. ANDRE ANDRADE
Julgamento: 25/02/2003
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL
RESPONSABILIDADE CIVIL

CONDOMINIO DE EDIFICIO
MORTE DE ANIMAL INDENIZACAO
IMPROCEDENCIA DO PEDIDO
RESPONSABILIDADE CIVIL. CÓNDOMÍNIO. MORTE POR ENVENENAMENTO DE CÃO PRETENDENTE A MORADOR. NÃO

IDENTIFICAÇÃO DO CAUSADOR DO DANO. FATO NÃO IMPUTÁVEL AO CONDOMÍNIO, QUE SOMENTE RESPONDE CIVILMENTE POR ATOS DE SEUS PREPOSTOS OU NA HIPÓTESE DE DANOS CAUSADOS POR OBJETOS LANÇADOS OU CAÍDOS DE APARTAMENTO NÃO IDENTIFICADO (ART. 1.529 DO CÓDIGO CIVIL). MATÉRIA EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra do Acórdão

índice

2001.001.26049 - APELACAO
DES. OTAVIO RODRIGUES
Julgamento: 06/03/2002
DECIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

CONDOMINIO DE EDIFICIO
VIZINHANCA
ANIMAL EM APARTAMENTO
CONVENCAO CONDOMINIAL
INTERPRETACAO DE CLAUSULA
Ação de Obrigação de Fazer. Moradora que mantém cerca de 25 cachorros em seu apartamento. Sentença julgando procedente, em parte os pedidos e limitando o número para três. Recurso de Apelação. Afastamento de Agravo Retido. Quanto ao mérito, manutenção, diante das reclamações trazidas, da violação da convenção do prédio e dos transtornos verificados. Prova pericial conclusiva. Violação do direito de vizinhança previsto no art. 554 do C. C.. Também do art. 19 da Lei de condomínio e do Decreto 6.235/86 art. 203 pelo qual estabelecimentos que criem animais não podem se localizar a menos de 50m das divisas vizinhas. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia

==========

Apelação Cível 29314-9/2007
Órgão Julgador: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Relator: EDUARDO JORGE MENDES DE MAGALHAES
Julgamento: 03/06/2008

Ementa: apelação cível - pedido de retirada de animal, cuja raça é reconhecidamente feroz, de condomínio edilício. inobservância à respectiva convenção. legalidade da proclamação sentencial de procedência. incensurável, sob todos os aspectos, há de ser considerada a sentença que, vazada em termos transmissivos de exercício da prerrogativa e do dever que ao juiz impõem os arts. 131 e 330, i, do CPC, respectivamente, julga, por antecipação a lide, proclamando a procedência do pedido, à vista de, nos autos e eloqüentemente, comprovada conduta transgressiva à convenção do condomínio acionante, consequentemente, aos arts. 1.333, do código civil e 9°, §2°, da lei 4.591/64, e seu entorno jurisprudencial. preliminar rejeitada. recurso improvido
Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Distrito Federal

==========

2006 07 1 019854-2 APC - 0019854-80.2006.807.0007
Número : 284158
Data de Julgamento : 22/08/2007
Órgão Julgador : 6ª Turma Cível
Relator : OTÁVIO AUGUSTO
Relator Designado: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA

Ementa
PROCESSO CIVIL E CIVIL. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. CERCEAMENTO DE DEFESA. AFASTAMENTO. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ANIMAL DOMÉSTICO. CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO.TOLERÂNCIA.
I - TRATANDO-SE DE RELAÇÃO JURÍDICA CONDOMINIAL, OS AUTORES CONDÔMINOS TÊM PERTINÊNCIA SUBJETIVA PARA A LIDE. POR OUTRO LADO, A ABREVIAÇÃO DO PROCEDIMENTO NÃO IMPLICOU RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PRODUZIR PROVA. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADAS.
II - A VEDAÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DE CRIAÇÃO DE ANIMAIS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS NÃO PODE PREVALECER ANTE ÀS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, POIS SE TRATA DE CACHORRO DE PEQUENO PORTE QUE NÃO REPRESENTA INCÔMODO, PERTURBA O SOSSEGO OU SE CONSTITUA EM AMEAÇA À SAÚDE E À SEGURANÇA DOS DEMAIS CONDÔMINOS. DEPOIS, A CONVIVÊNCIA COM O CÃO DE ESTIMAÇÃO FOI RECOMENDADA POR MÉDICO E PSICÓLOGOS RESPONSÁVEIS PELO TRATAMENTO DO QUADRO DEPRESSIVO DO FILHO DOS AUTORES, COMO MEIO IMPORTANTE E FACILITADOR DE SUA RECUPERAÇÃO.
III - DEU-SE PROVIMENTO. MAIORIA.
Decisão CONHECER. DAR PROVIMENTO. MAIORIA. REDIGIRÁ O ACÓRDÃO O REVISOR
Íntegra do Acórdão

índice

2004 01 1 049361-5 ACJ - 0049361-75.2004.807.0001
Número: **246600**
Data de Julgamento : 28/03/2006
Órgão Julgador : Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF
Relator : NILSONI DE FREITAS

CIVIL. JUIZADOS ESPECIAIS CIVEIS. LITÍGIO ENTRE PROPRIETÁRIO E CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO FRUSTADA. INGERENCIA DA SINDICA. PROIBIÇÃO DE ANIMAIS NAS UNIDADES HABITACIONAIS. LUCROS CESSANTES. DESCABIMENTO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. OBRIGATORIEDADE DE SUA OBSERVÂNCIA. 1. NÃO PODE O CONDOMÍNIO SER RESPONSABILIZADO PELOS LUCROS CESSANTES QUE A RECORRIDA DEIXOU DE AUFERIR EM RAZÃO DA FRUSTRAÇÃO DA LOCAÇÃO ALMEJADA VISTO QUE A CONDUTA DA SÍNDICA PAUTOU NA ESFERA DA ÓRBITA JURÍDICA, NA DEFESA DA CONVENÇÃO, QUE EXPRESSAMENTE PROÍBE A EXISTÊNCIA DE ANIMAIS NAS UNIDADES HABITACIONAIS. 2. A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO CONSTITUI LEI ENTRE AS PARTES. 3. A ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE ANIMAIS EM OUTROS APARTAMENTOS NÃO SERVE DE LASTRO À PRETENSÃO INDENIZATÓRIA, POIS CONSOANTE EXTERNADO PELO PATRONO DO RECORRENTE, QUE PEÇO VÊNIA PARA TRANSCREVER, "A IGUALDADE DEVE EXISTIR EM DIREITOS E NÃO EM AÇÕES CONTRÁRIAS AO DIREITO". 4. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.
Decisão CONHECER. PROVER O RECURSO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

2000 01 1 003768-9 ACJ - 0003768-62.2000.807.0001 Número : **136047**
Data de Julgamento : 12/12/2000
Órgão Julgador : Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF
Relator : FERNANDO HABIBE

CONDOMÍNIO.CACHORRO . 1. PROIBINDO A CONVENÇÃO, EXPRESSA E GENERICAMENTE, A GUARDA DE ANIMAIS NOS APARTAMENTOS E ÁREAS COMUNS, MOSTRA-SE VÁLIDA A NOTIFICAÇÃO EFETUADA PELO SÍNDICO PARA QUE O CONDÔMINO RETIRE CÃO GUARDADO NA SUA UNIDADE. 2. A MULTA COMINADA PARA O CASO DE DESOBEDIÊNCIA NÃO DEVE ESTAR VINCULADA AO SALÁRIO MÍNIMO. Decisão PROVER PARCIALMENTE O RECURSO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo

==========

35989001546
Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 02/03/1999
Relator : MAURÍLIO ALMEIDA DE ABREU

EMENTA : APELACAO CIVEL - AGRAVO RETIDO IMPROVIDO - PRELIMINAR DE VIOLACAO DO INCISO XXXV DO ART. 57 DA CF REJEITADA - CONDOMINIO - CAO - PERMANENCIA VEDADA PELO REGULAMENTO INTERNO DO EDIFICIO - INEXISTENCIA DE INCOMODO OU RISCO AOS MORADORES - MULTA - GUIA UNICA - COACAO ARBITRARIA - INTELIGENCIA DOS ARTIGOS 10, III E 19 DA LEI N. 4.591/64 - APELO IMPROVIDO. AGRAVO RETIDO IMPROVIDO, EIS QUE EM AUDIENCIA APOS DISPENSA DE PRODUCAO ORAL, O MAGISTRADO PROLATOU SENTENCA. ADEMAIS, SENDO O JUIZ O DESTINATARIO DA PROVA, SOMENTE A ELE CUMPRE AFERIR QUANTO A NECESSIDADE OU NAO DA OITIVA DE TESTEMUNHAS. PRELIMINAR DE VIOLACAO DO INC. XXXV DO ART. 5. DA CF REJEITADA, POSTO QUE HOUVE A APRECIACAO DO EMBARGOS INTERPOSTOS, QUANDO O MAGISTRADO OS REJEITOU LIMINARMENTE, ANTE A SUA NATUREZA INFRINGENTE. APELO IMPROVIDO, EIS QUE EMBORA SEJA SOBERANA A ASSEMBLEIA NAS SUAS DELIBERACOES, O CERTO E QUE AS DISPOSICOES CONVENCIONAIS HAO DE ESTAR BALIZADAS PELOS ARTS. 10, INC. III E 19 DA LEI N.4.591/64, JUSTAMENTE PARA QUE NAO HAJA O AFRONTAR DO DIREITO DE PROPRIEDADE PROPICIANDO-SE SEM QUALQUER SENSIBILIDADE, A DITADURA DA MAIORIA. SO SERIA POSSIVEL A RETIRADA DO ANIMAL DO APARTAMENTO CASO SUA PERMANENCIA FOSSE NOCIVA OU PERIGOSA AO SOSSEGO, A SALUBRIDADE E A SEGURANCA DOS DEMAIS MORADORES, O QUE NAO E O CASO, EIS QUE VERIFICA-SE QUE HOUVE TOLERANCIA QUANTO A PERMANENCIA DO ANIMAL, NAO SE PERMITINDO APENAS O USO DO ELEVADOR SOCIAL. RECUSA INJUSTA PELO CONDOMINIO A RECEBER A COTA CONDOMINIAL NORMAL, EIS QUE COBROU A TAXA DO CONDOMINIO COM A COTA EXTRA/MULTA CACHORRO, CIRCUNSTANCIA QUE CONSTITUE COACAOARBITRARIA. C onclusão A UNANIMIDADE, REJEITAR A PRELIMINAR ARGUIDA, E, POR IGUAL VOTACAO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELACAO E AO AGRAVO RETIDO.

Íntegra não disponível

índice

11980095407
Apelação Cível
Órgão: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 14/03/2000

Relator : ANTÔNIO JOSÉ MIGUEL FEU ROSA

EMENTA : APELACAO CIVEL-PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA-REJEITADA - ACAO ORDINARIA-INTENTO DE MANUTENCAO DE ANIMAL EM CONDOMINIO-IMPOSSIBILIDADE-EXPRESSA PROIBICAO PELA CONVENCAO CONDOMINIAL-IMPROVIMENTO-CONFIRMACAO DA SENTENCA MONOCRATICA. 1-TRATANDO-SE DE QUESTAO EMINENTEMENTE DE DIREITO, IMPOE-SE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE, EM OBEDIENCIA AOS PRINCIPIOS DA ECONOMIA E DA CELERIDADE,INOCORRENDO O CERCEAMENTO DE DEFESA. 2-HAVENDO CLAUSULA DA CONVENCAO DO CONDOMINIO QUE VEDA A POSSE E MANUTENCAO DE ANIMAIS NAS UNIDADES OU QUALQUER DEPENDENCIA DO EDIFICIO, COM O FIM DE RESGUARDAR A TRANQUILIDADE E HIGIENE DO PREDIO, TORNA-SE PATENTE A IMPOSSIBILIDADE DE OS AUTORES POSSUIREM UM ANIMAL EM SUA UNIDADE AUTONOMA, VEZ QUE A MANUTENCAO DE TAL BICHO FERE AS NORMAS DA BOA VIZINHANCA. 3-RECURSO IMPROVIDO.VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS OS PRESENTES AUTOS EM QUE SAO PARTES AS ACIMA MENCIONADAS. C onclusão: A UNANIMIDADE DE VOTOS, REJEITAR A PRELIMINAR ARGUIDA, E NO MERITO, POR IGUAL VOTACAO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

==========

ORIGEM.....: 2A CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....: 18/08/2009
RELATOR....: DES. ALAN S. DE SENA CONCEICAO
RECURSO....: **134901-0/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
APELACAO CIVEL. ACAO DECLARATORIA DE CLAUSULA DE CONVENCAO DE CONDOMINIO. INEPCIA DA INICIAL NAO CONFIGURADA. SENTENCA FUNDAMENTADA. CONVENCAO DE CONDOMINIO. ANIMIAL DOMESTICO. PROIBICAO. VALIDADE. 1 - NAO CONFIGURA INEPCIA DA PECA INAUGURAL SE, NA DECISAO QUE ANTECIPOU OS EFEITOS DA TUTELA, A JUIZA A QUI ANALISOU A IMPOSSIBILIDADE DE CUMULACAO DE PEDIDOS CUJOS PROCEDIMENTOS SAO INCOMPATIVEIS ENTRE SI DETERMINOU O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA APENAS NO TOCANTE DAO DA ACAO DECLARATORIA E SOBRE A QUAL NA O HOUVE A INTERPOSICAO DE RECURSO. 2 - RECONHECIDA A EXISTENCIA DE CONEXAO ENTRE AS ACOES DECLARATORIA E A DE COBRANCA IMPOE-SE O JULGAMENTO SIMULTANEO DELAS, A FIM DE SE EVITAR DECISOES CONFLITANTES. 3 - A PROIBICAO DE MANUTENCAO DE ANIMAL DOMESTICO PREVISTA NA CONVENCAO DE CONDOMINIO, DADA A SUA NATUREZA RESTRITIVA, NAO PODE PREVALECER SOBRE O DIREITO DE PROPRIEDADE QUANDO AUSENTE QUALQUER DANO AOS MORADORES DO EDIFICIO. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra não disponível

índice

ORIGEM.....: 3A CAMARA CIVEL

ACÓRDÃO....: 23/10/2007
RELATOR....: DR(A). CARLOS MAGNO ROCHA DA SILVA
RECURSO....:
112694-0/188 - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"CONSTITUCIONAL. CIVIL. APELACOES CIVEIS. DIREITOS DE PROPRIEDADE E INVIOLABILIDADE DA VIDA PRIVADA CERCEADOS. PROIBICAO DE PERMANENCIA DE ANIMAIS EM UNIDADE AUTONOMA DE EDIFICIO. NECESSIDADE DE RELATIVIZACAO DAS NORMAS DE CONVIVENCIA ESTABELECIDAS NA CONVENCAO E REGIMENTO INTERNO DO EDIFICIO. VIOLACAO DO ART. 1336, INC. IV/CC NAO COMPROVADA. APLICACAO DO ART. 333, II/CPC. I - SE O ESPACO FISICO INTERNO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTONOMAS DOS EDIFICIOS FO ALVO DE NORMATIZACAO CONDOMINIAL, IMPERIOSO OBSERVAR AS PREMISSA CONSTITUCIONAIS INTRINSECAS AOS DIREITOS INDIVIDUAIS INERENTES AOS DIREITOS INDIVIDUAIS INERENTES AOS CIDADAOS MORADORES DE CADA UNIDADE RESIDENCIAL, DENTRE ELAS O DIREITO DE PROPRIEDADE E A INVIOLABILIDADE DA VIDA PRIVADA. II - OS PROPRIETARIOS E POSSUIDORES DE IMOVEIS RESIDENCIAIS INTEGRANTES DA CONDOMINIO EDILICIO PODEM USAR E FRUIR LIVREMENTE DE SEUS UNIDADES AUTONOMAS, DESDE QUE RESPEITADOS OS BONS COSTUMES, O SOSSEGO, A SALUBRIDADE E A SEGURANCA DOS DEMAIS CODOMINOS. III - TRATANDO-SE DE CAO DE PEQUENO PORTE, REGULARMENTE SUBMETIDO A CUIDADOS, MEDICOS-VETERINARIOS E HIGIENICOS TAIS COMO, VACINACAO, VERMIFUGACAO E BANHO, CUJAS ALEGACOES DE PERTURBACAO A TRANQUILIDADE, LIMPEZA E/OU A SEGURANCA DOS CONDOMINOS NAO RESTARAM COMPROVADAS, MISTER INTERPRETAR A REFERIDA REGRA CONDOMINIAL PROIBITORIA DE FORMA TELEOLOGICA, RESTRIGINDO SUA APLICACAO APENAS AS HIPOTESE EM QUE RESTAR EVIDENCIADO QUE A PERMANENCIA DO ANIMAL IMPLICA EM AFRONTA A NORMA LEGAL CONTIDA NO INC. IV DO ART. 1336 DO CODIGO CIVIL. IV - E DEVER DO REU PROVAR OS FATOS IMPEDITIVOS, MODIFICATIVOS OU EXTINTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. LOGO, SE A PROVA PRODUZIDA NOS AUTOS E INSUFICIENTE PARA FUNDAMENTAR AS ALEGACOES DA PARTE RE, DEVIDA E A PROCEDENCIA DO PLEITO DO AUTOR E A IMPROCEDENCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL. APELACOES CIVEIS CONHECIDAS E PROVIDAS."

Íntegra não disponível

índice

ORIGEM.....: TJGO TERCEIRA CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....: 26/09/1995
RELATOR....: DES CHARIFE OSCAR ABRAO
RECURSO....: **35343-0/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"I - SE A CONVENCAO DO CONDOMINIO E SEU REGIMENTO INTERNO VETAM A PERMANENCIA DE CAES EM SUAS DEPENDENCIAS E NAS UNIDADES AUTONOMAS, MESMO TRATANDO-SE DE ANIMAL DE PEQUENO PORTE, A INOBSERVANCIA DESSE DISPOSITIVO IMPORTA NA VIOLACAO DOS PRECEITOS REGULADORES APROVADOS PELOS CONDOMINOS, VISANDO FACILITAR-LHES A VIDA EM COMUM. II - SENTENCA OMISSA DEVE SER SUPRIDA ATRAVES DOS EMBARGOS DE DECLARACAO".

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul

==========

Processo: 2003.009074-6_
Julgamento: 14/10/2003
Órgão Julgador: 1ª Turma Cível
Agravo

Ementa:
AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - RECURSO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE IMPÕE A CONDOMÍNIO A ABSTER-SE DE PROCEDER À REMOÇÃO DE CACHORRO DE PROPRIEDADE DE MORADOR - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - CLÁUSULA QUE PROÍBE A MANUTENÇÃO DE ANIMAIS DE GRANDE PORTE - INAPLICABILIDADE AO CASO, POR TRATAR-SE DE CÃO DE PEQUENO PORTE - RECURSO IMPROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

1.0024.06.061898-0/002(1)
Relator: RENATO MARTINS JACOB
Data do Julgamento: 26/04/2007

Ementa:
AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA PARA RETIRADA DE CÃES DA UNIDADE CONDOMINIAL. EXIGÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA DA VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. ALTO GRAU DE PROBABILIDADE. INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PERIGO DE IRREVERISBILIDADE DA MEDIDA. Para deferimento da tutela antecipada, exige-se que o juiz esteja convencido da verossimilhança das alegações da parte requerente, diante de prova inequívoca, ou seja, que visualize forte probabilidade de que os fatos ali narrados sejam verdadeiros. Se a convenção condominial autoriza a criação de cachorros no edifício e o agravado não consegue comprovar, ainda que sob um juízo de cognição sumária, que os referidos animais perturbam o sossego e a saúde dos demais moradores, não se justifica a determinação antecipada para retirada dos animais. Reforça tal posicionamento o fato de que a providência pretendida parece ineficaz de solucionar o problema da infiltração mencionado nos autos. Ausente, portanto, a prova inequívoca, não é possível a concessão da antecipação de tutela.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco

==========

Apelação Cível **89992-3**
Antônio Fernando de Araújo Martins
6ª Câmara Cível
Data do Julgamento: 15/02/2006

PROCESSUAL CIVIL- CONDOMÍNIO. ANIMAL CRIADO EM APARTAMENTO- INEXISTÊNCIA DE ÓBICE NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUANTO À CRIAÇÃO DE CÃES- INEXISTÊNCIA DE PROVA QUANTO A DANO CAUSADO PELO ANIMAL. RECURSO IMPROVIDO- DECISÃO UNÂNIME.- OMISSÃO NO REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO APELANTE QUANTO À PROIBIÇÃO DO TRÂNSITO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS

Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento – DECCO
Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais – DIJUR
Serviço de Pesquisa Jurídica - SEAPE

NO INTERIOR DO EDIFÍCIO.- INEXISTÊNCIA, NOS AUTOS, DE PROVA DEMONSTRANDO QUE O CÃO CRIADO NA UNIDADE CONDOMINIAL DA APELADA TIVESSE CAUSADO QUALQUER DANO À SALUBRIDADE DO AMBIENTE, OU COLOCADO EM RISCO À SEGURANÇA E SAÚDE DOS QUE RESIDEM NO PRÉDIO.- CRIAÇÃO DE OUTROS CACHORROS DE MAIOR PORTE NO CITADO CONDOMÍNIO, CONFORME NOTICIAM OS AUTOS.- RECURSO IMPROVIDO, MANTENDO-SE INALTERADA A SENTENÇA HOSTILIZADA.
DECISÃO: À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGOU-SE PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

==========

Apelação Cível
NÚMERO: **70027369388**
RELATOR: Nara Leonor Castro Garcia

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. PERMISSÃO DE INGRESSO E PERMANÊNCIA DE CÃO DA RAÇA BEAGLE NAS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO. ANIMAL DE ESTIMAÇÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO REJEITADA. Não é caso de carência de ação, por perda de objeto, simplesmente porque a decisão da nova Assembléia é posterior ao ingresso da demanda, corroborado pelo fato de não haver notícia da decisão final da Comissão designada para tratar do assunto relativo ao ingresso de animais de pequeno porte nas áreas comuns do condomínio; sequer foi juntada a cópia da nova decisão assemblear, revogando a deliberação impugnada, o que seria exigível, ônus do recorrente (art. 333, II do CPC). NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70027369388, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 04/12/2008)

Íntegra do Acórdão

índice

Recurso Crime
NÚMERO: **71001576362**
RELATOR: Ângela Maria Silveira

EMENTA: APELAÇÃO CRIME. CONTRAVENÇÃO PENAL. ARTIGO 31, CAPUT, DA LEI Nº 3.688/41. OMISSÃO DE CAUTELA NA GUARDA DE ANIMAL FEROZ. CÃO PIT BULL. A prova demonstra a conduta dolosa da acusada, que detendo a guarda de animal reconhecidamente perigoso, cão da raça Pit Bull, não mantinha as cautelas exigidas na guarda do cachorro, sendo de notório conhecimento a periculosidade desta raça canina, com a conseqüente necessidade de utilização, pelo proprietário, de cautelas e precauções. No condomínio havia crianças, as quais, assim como os demais moradores, estavam sob perigo constante de serem atacadas pelo cachorro da ré, que mantinha o animal no pátio, sem aparatos de segurança. APELAÇÃO IMPROVIDA. (Recurso Crime Nº 71001576362, Turma Recursal Criminal, Turmas Recursais, Relator: Ângela Maria Silveira, Julgado em 31/03/2008)

Íntegra do Acórdão

índice

Recurso Cível
NÚMERO: **71001533926**
RELATOR: Ricardo Torres Hermann

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. MULTA POR MANTER ANIMAIS EM APARTAMENTO. CÃO DE PEQUENO PORTE QUE NÃO SE MOSTRA NOCIVO À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DE VIZINHOS. ILEGALIDADE DA COBRANÇA DA MULTA SEQUER ESTABELECIDA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. 1. O Regimento Interno do Condomínio veda a manutenção de animal que perturbe a paz, o sossego dos condôminos ou represente perigo à saúde dos moradores (fl. 78). Os autores, entretanto, mantêm pequeno cão da raça poodle toy, com cuidados para que não perturbe a paz e sossego dos condôminos ou lhes comprometa a saúde. 2. A prova dos autos não revela que o cão produza barulho importunador, sendo a menção de que tenha latido relativa a pontual situação em que os donos se encontravam ausentes. Da mesma forma, não anda mais o animal livre, sem estar na guia, o que isoladamente possa ter ocorrido, não havendo como disso deduzir alguma perturbação. Finalmente, não há qualquer prova subsistente de que produza algum odor desagradável, não havendo, portanto, como concluir cause o animal incômodo aos demais moradores. 3. Tem-se então que a proibição do Regimento Condominial não atinge os autores, não se lhes podendo aplicar a multa, mormente em valor que sequer está expresso na Convenção ou no Regimento Interno do Condomínio, sendo correta pois a declaração de isenção ao pagamento da penalidade e a condenação à devolução do valor indevidamente cobrado. Sentença confirmada por seus próprios fundamentos. Recurso improvido. (Recurso Cível Nº 71001533926, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em 29/05/2008)

Íntegra do Acórdão

Apelação Cível
NÚMERO: **70016303778**
RELATOR: Glênio José Wasserstein Hekman

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. FATO DE ANIMAL. DANO NA PEREDE DE EDIFÍCIO. FACHADA. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR DO DONO OU DETENTOR DOS ANIMAIS. É do dono ou detentor de animais a responsabilidade de indenizar fato produzido por estes. Há nos autos elementos suficientes para manter a obrigação de restaurar a parede danificada pelos animais. Sentença mantida. Redução dos honorários advocatícios. Possibilidade. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70016303778, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 01/11/2006)

Íntegra do Acórdão

índice

Agravo de Instrumento
NÚMERO: **70012354916**
RELATOR: Alzir Felippe Schmitz
DATA DE JULGAMENTO: 27/09/2005

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANUTENÇÃO DE CÃO DA RAÇA ROTTWEILER DAS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO TERRA VILLE. POTENCIALIDADE OFENSIVA NÃO CONFIGURADA. Não há óbice na manutenção de cadela da raça Rottweiler em condomínio de casas que dispõem de área privativa cercada para tal fim, até o trânsito em julgado da decisão na ação onde a permanência do animal é discutida. Mesmo porque a potencialidade ofensiva genérica não pode ser aplicada às cegas e, no cegas e no caso concreto, diante da dificuldade de reversibilidade do

provimento, é mais danoso determinar liminarmente a retirada do animal que a sua permanência. AGRAVO PROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70012354916, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felippe Schmitz, Julgado em 27/09/2005).

Íntegra do Acórdão

índice

Recurso Cível
NÚMERO: **71000615567**
RELATOR: Leandro Figueira Martins

EMENTA: CONDOMÍNIO. MULTA APLICADA PELA EXISTÊNCIA DE ANIMAL DOMÉSTICO FORA DO APARTAMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA DO FATO. RECURSO IMPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71000615567, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Leandro Figueira Martins, Julgado em 23/02/2005)

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia

==========

Proc. nº: 10000120070078911
Relator : Juiz Osny Claro de Oliveira Junior
Revisor : Desembargador Moreira Chagas

CONDOMÍNIO. Animal de estimação. Proibição. Possibilidade.
A cláusula contida em convenção de CONDOMÍNIO, que é regra interna de convivência, desde que aprovada por assembléia geral, obriga a todos os condôminos.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

==========

Apelação Cível n. **2005.014786-0**
Relator: Carlos Adilson Silva
Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil
Data: 31/08/2009

Ementa:
APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. MANUTENÇÃO DE CANIL EM CONDOMÍNIO**.** MAU USO DA PROPRIEDADE, REPRESENTADO POR AUTO DE INTIMAÇÃO EXARADO PELA VIGILÂNCIA SANITÁRIA. PROVA ORAL QUE CORROBORA AS IRREGULARIDADES NA CRIAÇÃO DOS ANIMAIS. PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO E AO BEM-ESTAR DOS VIZINHOS. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. RECURSO DO RÉU CONHECIDO E DESPROVIDO.
O uso anormal da propriedade em face da manutenção de canil em condomínio, sem observância dos cuidados mínimos de higiene, limpeza e segurança, atestados por auto de intimação da vigilância sanitária, somado à perturbação ao sossego e ao bem-estar dos moradores que ali residem, autoriza a procedência da ação para determinar a retirada dos animais do local. RECURSO DA AUTORA OBJETIVANDO A DEMOLIÇÃO DE PAREDES DO CANIL. PEDIDO ARROLADO EXPRESSAMENTE ENTRE AQUELES FORMULADOS INICIAL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Não há ofensa ao princípio da congruência, quando existe pedido expresso na petição inicial, ainda que formulado no tópico referente à antecipação de tutela, mas reiterado no pedido final.
A prestação de adequada tutela jurisdicional repele o formalismo processual exacerbado, pois não há promoção do Direito se este se mantém afastado da realidade e dos anseios sociais. (Apelação cível n. 2004.001041-9, de Itajaí. Rel. Des. Volnei Carlin. j. em 7-4-2005)

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. **2002.001069-3**
Relator: Monteiro Rocha
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil
Data: 20/07/2006

Ementa:
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - TAXAS DE CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA - PROCEDÊNCIA NO JUÍZO A QUO - IRRESIGNAÇÃO - PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE DO APELO - INTERPOSIÇÃO NO PRAZO ATRAVÉS DE PROTOCOLO UNIFICADO - RECURSO TEMPESTIVO - CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS - DEPÓSITO BANCÁRIO À LIVRE DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO/CREDOR - AUSÊNCIA - CONSIGNAÇÃO INEFICAZ - MULTA MORATÓRIA DEVIDA - MULTA POR PERMANÊNCIA DE CACHORRO - ALEGADA MORTE DO ANIMAL - IRRELEVÂNCIA - SENTENÇA MANTIDA - APELO IMPROVIDO.
É tempestivo o recurso de apelação interposto através de protocolo unificado no prazo de 15 dias aludido no art. 508 do CPC.
É ineficaz a consignação extrajudicial se o depósito não estava, desde logo, à livre disposição do credor, incorrendo EM mora o devedor (art. 890, § 2º, CPC). A morte de animal que habitava APARTAMENTO não afasta a aplicação da respectiva multa por transgressão do regimento interno condominial.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. **2002.018411-5**
Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta
Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil
Data: 01/08/2006

Ementa:
AÇÃO COMINATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. APOSIÇÃO DE GRADES EXTERNAS NAS JANELAS DE UNIDADE HABITACIONAL. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ART. 10, I, LEI 4.591/64. NECESSIDADE DE SEGURANÇA QUE SE SUPERPÕE NO PONTO DE TENSÃO COM O ÓBICE ESTÉTICO. ADOÇÃO DA MESMA PROVIDÊNCIA POR PARTE DE OUTROS CONDÔMINOS. EXTENSÃO DA MEDIDA À AUTORA. MANUTENÇÃO DE ANIMAL DE ESTIMAÇÃO NA UNIDADE HABITACIONAL. VETO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO INDISTINTA SUSCETÍVEL DE RELATIVIZAÇÃO, EM EXAME DAS CONDIÇÕES DE HIGIENE, SAÚDE E SOSSEGO DE CADA CASO CONCRETO. VETO, NA ESPÉCIE, INCIDENTE. MULTA POR PINTURA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO.INVIABILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL.
1. A restrição constante do art. 10, I, da Lei 4.291/64 não adquire contornos absolutos. Nem toda providência externa, por insignificante que seja e mesmo realizada com a melhor das intenções, encontra veto na alteração da fachada, proibindo-se seja levada a cabo pelos condôminos diretamente interessados. Há valores que se superpõem ao espírito de unidade estética, dentre os quais sobreleva o da segurança, e que por isso merecem prestígio nas relações de convivência, legitimando, em juízo de

proporcionalidade, alterações de menor repercussão na fachada do condomínio, principalmente quando esta já se vê alterada pelo uso de varais e de grades por condôminos diversos. Autorização a que a autora aponha grades externas protegendo as janelas.
2. "É ilegal - abuso de direito - a previsão universal da proibição de animais, devendo-se apurar em cada caso a viabilidade da permanência de cachorros" (Apelação Cível n. 1.586, de Joinville (JE), Rel. Juiz Alexandre Morais da Rosa), de sorte a competir à autora a prova de que o animal de pequeno porte por ela mantido não acarreta danos à higiene, à saúde e ao sossego do condomínio. Ônus, no caso, não preenchido, havendo reconhecimento de que o animal fica sozinho no período da tarde e existindo reclamações de latidos pelos condôminos. Inviabilidade da permanência.
3. Compondo-se o edifício de vários apartamentos por andar, entre os quais existe hall comum de acesso, é intuitivo não possa cada condômino pintar a porta de entrada da unidade residencial em indiferente às demais, transformando o local, entre azuis e vermelhos, numa verdadeira 'colcha de retalhos', em quebra à unidade orgânica da estética (cf. Caio Mário da Silva Pereira. Condomínios e Incorporações. 10a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. pág. 161). Não é o caso, em que apenas renovada a pintura, existindo pequena diferença de tonalidade entre as portas com pintura velha e a porta retocada pela autora e havendo no condomínio, de resto, diversas unidades com modelos diferenciados do padrão. Impossibilidade de apenar-se a autora com multas.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. **2001.023975-2**
Relator: Orli Rodrigues
Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil
Data: 19/04/2005

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COMINATÓRIA PARA COIBIR A MANTENÇA DE ANIMAIS EM APARTAMENTO - PROIBIÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
JURISPRUDÊNCIA MAJORITÁRIA QUE ADMITE A PERMANÊNCIA DE ANIMAL DE PEQUENO PORTE QUE NÃO SEJA NOCIVO À SAÚDE E AO SOSSEGO DO CONDÔMINOS - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA CARACTERIZADO - RECURSO PROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

==========

Apelação **5969234000**
Relator(a): Enio Zuliani
Comarca: São José dos Campos
Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 13/08/2009

Ementa: Condomínio edilício - Animal de estimação (gata) - Não obstante reconhecida a proximidade de cães e gatos com os homens, essa convivência não poderá ser admitida contra texto expresso da convenção, eleita pelos moradores sem exceções para animais de pequeno porte, notadamente quando a instituição condominial persevera a observância da regra, defendendo-a contra toda e qualquer tentativa de

violação - Não ocorrência do summum ius, summa inluría - Provimento.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Com Revisão **2385004800**
Relator(a): Paulo Razuk
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 02/06/2009

Ementa: COMINATÓRIA - Condomínio - Aplicação de cláusula do Regimento Interno que veda a manutenção de quaisquer animais nos apartamentos - Quando se trata de animais domésticos não prejudiciais, não se justifica a proibição constante do regulamento ou da convenção de condomínio, que não podem, nem devem, contrariar a tendência inata no homem de domesticar alguns animais e de com eles conviver - Na hipótese, se trata de cachorro de porte médio, cujo temperamento bravio e eventual ataque foram desmentidos pela prova oral realizada nos autos - Apelada que padece de doença mental, sendo que o convívio com o animal de estimação contribui para seu bem-estar - Nesses casos, a invocação da norma proibitiva constituiria injustificável apego ao formalismo (summum jus summa iniuna) - Precedentes - Sentença mantida - Recurso improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Com Revisão **4224474100**
Relator(a): Daise Fajardo Nogueira Jacot
Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado B
Data do julgamento: 06/04/2009
Ementa: CONDOMINIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MOVIDA POR CONDÔMINO CONTRA O CONDOMÍNIO E OUTRA CONDÔMINA VISANDO COMPELIR OS RÉUS A OBEDECER A PROIBIÇÃO DE PERMANÊNCIA DE ANIMAL DE GRANDE PORTE NAS DEPENDÊNCIAS DO EDIFÍCIO PREVISTA NA CONVENÇÃO. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. APELAÇÃO. CACHORRO DA RAÇA "ROTTWEILLER". RISCO POTENCIAL. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE QUE NÃO PODE SER AFRONTADO POR DECISÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. MANUTENÇÃO DO CÃO AFASTADA. DANO MATERIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO PROVIDO EM PARTE PARA PROIBIR A MANUTENÇÃO DO CACHORRO NO CONDOMÍNIO, COM DISTRIBUIÇÃO E COMPENSAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS ENTRE AS PARTES.

Íntegra do Acórdão

índice

Agravo de Instrumento **6518654400**
Relator(a): Beretta da Silveira
Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 15/09/2009
Ementa: Tutela antecipada - Condomínio - Cão - Pit buli - Norma do regulamento interno que proíbe a presença de animais raças grandes - Animal sabidamente violento - Insegurança aos demais condôminos - Uso nocivo da propriedade - Presentes os requisitos para a concessão da antecipação de tutela - Recurso provido.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Com Revisão **2404984700**
Relator(a): Luiz Ambra
Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 22/10/2008

Ementa: AÇÃO DE PRECEITO COMINATÓRIO, DESTINADA A

COMPELIR OCUPANTE DE IMÓVEL VIZINHO A CUMPRIR OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER (ABSTER-SE DE PERMITIR QUE SEU CÃO HUSKY SIBERIANO CONTINUE A INVADIR O APARTAMENTO CONTÍGUO PELA SACADA, CAUSANDO DANOS MATERIAIS, ESTRAGANDO TAPETES, CARPETES E ESTOFADOS COM SANGUE, FEZES E URINA) E A INDENIZAR AS PERDAS E DANOS DECORRENTES - Decreto de parcial procedência, apelo do autor contra a negativa de indenização - Matéria relativa a direito de vizinhança, afeta a uma das Câmaras do antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

REsp 10250/RS
RECURSO ESPECIAL 1991/0007439-0
Relator(a) MIN. SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA (1088)
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento: 23/03/1993

Ementa
DIREITO CIVIL. CONDOMINIO. ASSEMBLEIA GERAL. IMPOSIÇÃO DE MULTA PELA MANUTENÇÃO DE ANIMAL EM UNIDADE AUTONOMA. NULIDADE DA DELIBERAÇÃO. CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO. PRECEDENTE DA TURMA. RECURSO DESACOLHIDO.
I - AO CONDOMINO ASSISTE LEGITIMIDADE PARA POSTULAR EM JUIZO A
NULIDADE DE DELIBERAÇÃO, TOMADA EM ASSEMBLEIA GERAL, QUE CONTRARIE A LEI, A CONVENÇÃO OU O REGIMENTO INTERNO DO CONDOMINIO.
II - A EXEGESE CONFERIDA PELAS INSTANCIAS ORDINARIAS A REFERIDAS NORMAS INTERNAS NÃO SE MOSTRA PASSIVEL DE ANALISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL (ENUNCIADO N. 5 DA SUMULA/STJ).
III - FIXADO, COM BASE NA INTERPRETAÇÃO LEVADA A EFEITO, QUE SOMENTE ANIMAIS QUE CAUSEM INCOMODO OU RISCO A SEGURANÇA E SAUDE DOS CONDOMINOS E QUE NÃO PODEM SER MANTIDOS NOS APARTAMENTOS, DESCABE, NA INSTANCIA EXTRAORDINARIA, REVER CONCLUSÃO, LASTREADA NO EXAME DA PROVA, QUE CONCLUIU PELA PERMANENCIA DO PEQUENO CÃO.
Acórdão POR UNANIMIDADE, NÃO CONHECER DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 12166 / RJ
RECURSO ESPECIAL
1991/0012998-4
Relator(a) Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA (1088)
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 07/04/1992

Ementa
direito civil. condominio. animal em apartamento. vedação na convenção. ação de natureza cominatoria. fetichismo legal.
recurso inacolhido.
i - segundo doutrina de escol, a possibilidade da permanencia de animais em apartamento reclama distinções, a saber: a) se a convenção de condominio e omissa a respeito; b) se a convenção e expressa, proibindo a guarda de animais de qualquer especie; c) se a convenção e expressas, vedando a permanencia de animais que causam incomodo aos condominos.
ii - na segunda hipotese (alinea b), a reclamar maior reflexão,
deve-se desprezar o fetichismo normativo, que pode caracterizar o summum jus summa injuria, ficando a

solução do litigio na dependencia da prova das peculiaridades cada caso.
acórdão por unanimidade, não conhecer do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

Cobrança de Cotas Condominiais

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Espírito Santo
Minas Gerais
Rio Grande do Sul
São Paulo

Superior Tribunal de Justiça

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.002.15986
AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. MARIO ASSIS GONCALVES
Julgamento: 03/07/2009
TERCEIRA CAMARA CIVEL

Cobrança de Condomínio. Sentença condenatória. Adjudicação do imóvel à CEF. Pretensão do condomínio autor de que a CEF responda pelo débito condominial, com conseqüente declínio de competência à Justiça Federal. Impossibilidade.Com efeito, o débito condominial é modalidade de ônus real, constituindo-se em obrigação propter rem. Assim sendo, admite-se que sejam demandadas também, para a satisfação das cotas não pagas, aquelas pessoas às quais foram transferidos os "direitos pertinentes à aquisição" do bem, diante do que estabelece o artigo 4º da Lei 4.591/64. Contudo, a questão trazida à baila implica no exame da legitimidade e dos limites subjetivos da coisa julgada. A demanda não foi ajuizada em face da Caixa Econômica Federal, não tendo ela integrado a lide em momento nenhum. A sentença foi proferida, fazendo coisa julgada entre as partes integrantes dos pólos da contenda, restando impossível pretender o autor, vencedor da ação, executar o título judicial em face de terceiro que não participou da ação de conhecimento. A discussão acerca de ser a obrigação propter rem, a esta altura, é despicienda, uma vez que devem ser respeitados os limites subjetivos da coisa julgada, como prevê o artigo 472 do CPC. Entendimento do STJ, traduzido no julgamento do CC n. 81.450/SP.Recurso ao qual se nega provimento.
Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.22178 - APELACAO
DES. GILBERTO DUTRA MOREIRA
Julgamento: 17/06/2009 DECIMA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Sumário. Cobrança de cotas condominiais. Dívida confessada. Incapacidade da ocupante do imóvel de realizar o pagamento que não obriga o condomínio a aceitar parcelamento nem implica em nulidade da sentença. Obrigação propter rem. Imóvel que, na ausência de recursos de seu proprietário, responde pela dívida. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.28869 - APELACAO
DES. MARILIA DE CASTRO NEVES
Julgamento: 17/06/2009
DECIMA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA.Cobrança de cotas condominiais. Obrigação propter rem. Legitimidade passiva do casal em cujo nome se encontra transcrito o imóvel, desinfluente acordo privado em separação sobre a responsabilidade pelo pagamento que é inoponível ao Condomínio. Débito em aberto desde janeiro/07, não impugnado pelas partes. Sentença de procedência que se mantém. Improvimento do recurso. Unânime.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.18681 - APELACAO
DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO
Julgamento: 16/06/2009
DECIMA NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. Sentença a quo que julgou improcedente o pedido de cobrança em relação aos promissários compradores, julgando procedente, porém em face dos promitentes vendedores. Condenação do autor ao pagamento de honorários em prol da parte vencedora. Apelos ofertados pelo autor e pelos legítimos proprietário. Manutenção do decisum. O promissário comprador só responde pelo pagamento das despesas de condomínio se imitido na posse da unidade condominial adquirida, ainda que o contrato de promessa de compra e venda ainda não esteja registrado no Cartório do Registro Imobiliário. Quanto a condenação do autor ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos dois primeiros demandados (promissários compradores), nada a retocar, haja vista que em relação a estes o pedido foi julgado improcedente, sendo absolutamente frágil e insubsistente a alegação de que o condomínio não tinha conhecimento de que os mesmos não habitavam o imóvel. Isso porque, as regras comuns de experiência nos levam a crer que tal impressão mostra-se facilmente aferível no dia-a-dia. Precedentes jurisprudenciais nesse sentido. Da mesma forma, não há que se falar na reciprocidade do art. 21 do CPC, tampouco em afastar os honorários impostos aos dois últimos réus em prol do autor, pois, como visto, este se viu vencedor na lide em relação àqueles, que contaram com um provimento desfavorável de mérito. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.26678 - APELACAO
DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO
Julgamento: 16/06/2009 QUARTA CAMARA CIVEL

E M E N T A: Agravo Inominado. Art. 557 do CPC. Apelação que teve o seu seguimento negado por R. Decisão Monocrática deste Relator. Ação de Cobrança de cotas condominiais. Réus que não apresentaram defesa, pugnando, apenas, pelo parcelamento do débito. Poder Judiciário que não pode impor às partes a ultimação de avença. É direito do condomínio em cobrar o débito em sua integralidade, independentemente de deliberação a respeito. Exegese do artigo 1336 § 1º do Código Civil. Comprovada a existência da dívida e não tendo os Apelantes demonstrado qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral, impende à procedência do pleito exordial, tal como estabelecido pela R. Sentença. Vários precedentes deste Colendo Sodalício, como transcritos na fundamentação. Parcelamento de débitos condominiais porventura feito por outros condôminos, em hipóteses e condições diversas, que não tem o condão de estabelecer a obrigatoriedade desta conduta no caso em exame. Princípio

da Igualdade Substancial. Possibilidade de tratamento desigual aos que se encontram em situações diferenciadas. Manifesta improcedência do Recurso que autoriza a aplicação do art. 557 do CPC c.c. art. 31, inciso VIII do Regimento Interno deste Tribunal. Negado Provimento.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.28373 - APELACAO
DES. PAULO GUSTAVO HORTA
Julgamento: 16/06/2009
QUINTA CAMARA CIVEL

COTAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - DÉBITO COMPROVADO - DESENTENDIMENTO DO CONDÔMINO COM A ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO - FATO ALHEIO À LIDE1. O artigo 1.336, I, do Código Civil, impõe ao condômino o dever jurídico de contribuir para as despesas do Condomínio. Não cumprindo a obrigação, poderá ser compelido, em Juízo, a fazê-lo Eventuais desentendimentos entre o condômino e a Administradora do Condomínio não afasta a obrigação de pagar as cotas da unidade imobiliária. Se o condômino se sente constrangido por conduta de prepostos da Administradora, deve buscar a tutela de seus interesses em ação própria.2. As contribuições mensais dos condôminos consistem em prestações periódicas, e desse modo, independentemente de declaração expressa do autor, consideram-se incluídas não apenas no pedido mas também na condenação, por força do artigo 290 do CPC.Se o apelante, no curso do processo, já as pagou, significa que apenas quanto a elas nada haverá a executar. Mas isso não torna a condenação parcial, e ao vencido cabe arcar com a totalidade da sucumbência (art. 20 do CPC).Recurso não provido.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.26351 - APELACAO
DES. MALDONADO DE CARVALHO
Julgamento: 15/06/2009
PRIMEIRA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. DÍVIDA PROPTER REM. JUROS E CORREÇÃO A PARTIR DE CADA VENCIMENTO. ART. 397, CAPUT, CÓDIGO CIVIL. A obrigação em solver a cota condominial é imposta àquele que se encontre no exercício pleno da posse, ou seja, na condição de titular do imóvel. Trata-se, portanto, de dever básico do condômino, que, em função da coisa, deve contribuir para as despesas comuns. RECURSO QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Íntegra do acórdão

índice

2009.001.17382 - APELACAO
DES. CAETANO FONSECA COSTA
Julgamento: 10/06/2009 SETIMA CAMARA CIVEL

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - CESSÃO DE DIREITOS - CONTRATO NÃO REGISTRADO - ILEGITIMIDADE DA PARTE. - Imóvel vendido por contrato particular, não levado a registro, sendo cedido os direitos de compra e venda a terceiro. Conhecimento do Condomínio-Autor.- Escritura não levada a registro no cartório competente.- Ilegitimidade passiva ad causam do cedente.- Precedente jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça.- Correto o decisum por entender que não seria a Ré a

devedora das referidas cotas condominiais.- Recurso improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.24849 - APELACAO
DES. JOSE GERALDO ANTONIO
-Julgamento: 10/06/2009 SETIMA CAMARA CIVEL

SUMÁRIO - COTAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA UM DOS CO-PROPRIETÁRIOS POSSIBILIDADE - LITISCONSÓRCIO UNITÁRIO, MAS NÃO NECESSÁRIO.Embora se identifique o litisconsórcio passivo unitário na ação de cobrança de cotas condominiais, posto que a responsabilidade entre os co-proprietários, independentemente de serem eles irmãos, é solidária, pode o condomínio desistir da demanda em relação a um deles, por não se configurar, no caso, o litisconsórcio necessário. Improvimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.09660 - APELACAO
JDS. DES. JACQUELINE MONTENEGRO
Julgamento: 24/03/2009
DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO. COTA CONDOMINIAL. LEGITIMIDADE.1 A legitimidade para postular a redução do valor da cota condominial é do proprietário, porque é único a manter relação jurídica com o demais integrantes da comunhão no direito de propriedade sobre as áreas de uso comum.2 - A demanda que busca discutir o percentual com o qual se contribui para as despesas comuns há de ser dirigida ao Condomínio, pessoa jurídica formal e que congrega a totalidade dos co-proprietários.3 - Ilegitimidade passiva e ativa reconhecidas.4 - Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.55092 - APELACAO
DES. TERESA CASTRO NEVES
Julgamento: 24/09/2009
QUINTA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE COBRANÇA. PROCEDIMENTO SUMÁRIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. AÇÃO PROPOSTA EM FACE DO POSSUIDOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO NO VALOR DOS DÉBITOS DISCRIMINADOS NA PLANILHA A SEREM ACRESCIDOS DE JUROS E CORREÇÃO. INCONFORMISMO DO RÉU. O réu entende ser parte ilegítima na demanda. Aduz que o valor da planilha já compreende os juros e correção. Legítimo o titular de direitos em face da unidade autônoma, obrigação propter rem. Promitente Comprador, como se confessa, e ocupante do imóvel que reconhece os débitos e figura como se assim o fosse frente ao instrumento de Convenção Condominial. Legitimidade reconhecida. Planilha em que se baseia a r. sentença já previa os juros e correção quando da realização dos cálculos. Bis in Idem. Impossibilidade. Decisão que deve abranger tanto as prestações vencidas quanto as vincendas. Aplicabilidade do artigo 290 do CPC. Reconhecimento ex officio em estrita observância aos princípios da efetividade e economicidade constitucionalmente previstos. Precedentes do TJ/RJ e do STJ. Sentença que deve ser reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NOS TERMOS DO ARTIGO 557, § 1º-A, DO CPC.

Íntegra do acórdão

índice

2009.001.53735 - APELACAO
DES. CUSTODIO TOSTES
Julgamento: 23/09/2009

DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO REALIZADO POR MEIO DE DEPÓSITO EM CONTA CORRENTE. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO À ADMINISTRADORA OU AO CONDOMÍNIO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DO ALEGADO PELO APELANTE. ARTIGO 333, II DO CPC. PEDIDO CONTRAPOSTO. ARTIGO 940 DO CÓDIGO CIVIL. DESCABIMENTO. A COBRANÇA DE COTAS QUE JÁ HAVIAM SIDO PAGAS NÃO JUSTIFICA A APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 940 DO CÓDIGO CIVIL, QUANDO MAIS QUE TAL COBRANÇA SE DEU POR CULPA DO RÉU QUE PAGOU SEM OBSERVAR A FORMA ADEQUADA. INDEMOSTRADA A MALÍCIA, DOLO, CULPA OU MÁ-FÉ NO COMPORTAMENTO DO AUTOR. DUPLICIDADE DE PAGAMENTO. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO, NA FORMA DO DISPOSTO NO § 1º-A, DO ARTIGO 557 DO CPC.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.30543 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA
Julgamento: 22/09/2009
NONA CAMARA CIVEL

COBRANÇA. COTA CONDOMINIAL. LEGITIMIDADE. QUESTÃO PRECLUSA. A questão sobre o legitimado passivo para responder pelo débito já se encontra decidida. Sublinhe-se, ainda, que os princípios que norteiam os registros imobiliários são o da publicidade, disponibilidade, especialidade e continuidade de registros públicos que asseguram sua fidelidade, eficácia e veracidade. Não se afigura violação ao direito de moradia, previsto na art. 6º da CRFB/88, notadamente, porque a agravante não demonstrou a qualidade de herdeira do alegado proprietário do imóvel. Por outro vértice, não há qualquer indício de prova quanto a alegação da agravante de que a quitação do imóvel por seu pai "era pública e notória", bem assim, de que tentou realizar acordo com o condomínio. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.41816 - APELACAO
DES. MARIO ROBERT MANNHEIMER
Julgamento: 21/09/2009
DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Apelação. Cobrança de cotas condominiais. Legalidade da cobrança.Conforme preconiza o artigo 12, da Lei 4.591/64, é dever de cada condômino responder pelas despesas condominiais na quota-parte que lhe couber no rateio, obrigação que decorre do benefício que cada imóvel aufere em virtude da manutenção das partes comuns, motivo pelo qual, havendo a prestação do serviço, gera-se para todos, que sejam beneficiários, o correspondente ônus de pagar as respectivas despesas. Hipótese em que o Réu não nega a propriedade do imóvel discutido na lide, nem, tampouco, comprova o pagamento das cotas condominiais vencidas, ônus que lhe incumbia, na forma do artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil.Discordância em relação aos cálculos apresentados apresentada de forma genérica, não tendo o Recorrente indicado, de forma objetiva e específica, quais os valores que pretendia impugnar. Sentença que corretamente previu a incidência de juros moratórios, multa e correção monetária, não havendo que se falar em juros compostos em razão da cobrança de juros e multa.Recurso manifestamente improcedente.Negativa de seguimento

pelo Relator na forma do artigo 557 do CPC.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.55673 - APELACAO
DES. CRISTINA TEREZA GAULIA
Julgamento: 21/09/2009
QUINTA CAMARA CIVEL

Apelação cível. Ação de cobrança de cotas condominiais. Parte ré que, em audiência, comprova o pagamento das cotas reclamadas. Reconhecimento do pedido. Sentença de extinção do processo com resolução do mérito, com fulcro no art. 269, II CPC. Condenação da ré no pagamento de honorários advocatícios. Possibilidade. Inteligência do art. 26 caput CPC. Precedentes. Honorários arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Ré-apelante que pretende a reforma da sentença para que o referido percentual incida sobre o valor da causa. Valor atribuído à causa pelo condomínio autor que exorbita o valor das cotas devidas. Ausência de condenação. Subsunção da hipótese ao § 4º do art. 20 CPC. Honorários arbitrados conforme os parâmetros do art. 20 § 3º CPC em R$ 500,00. Recurso ao qual se dá provimento, na forma do art. 557 § 1º - A CPC.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.26787 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. SERGIO CAVALIERI FILHO
Julgamento: 17/09/2009
DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

EXECUÇÃO. Cobrança de Cotas Condominiais em Fase de Execução. Penhora. Bem de Terceiro. Bem de Família. Valor Ínfimo Arbitrado na Avaliação.O imóvel a que alude o recurso foi penhorado como garantia de pagamento de dívida condominial, reconhecida judicialmente, através do processo originário em trâmite na 38ª Vara Cível da Capital, cuja distribuição data do ano 2000.A agravante primeiramente alega que o bem penhorado não lhe pertence. Tal argumentação não é passível de desconstituir a penhora averbada. Isto porque, conforme se infere da Escritura de Promessa de Compra e Venda e Promessa de Cessão de Direitos Hereditários acostada às fls.38/41, foi conferida irrevogável e plena quitação acerca dos valores dados em pagamento, o que permite a aplicação do art.1417 do Código Civil, ou seja, não pactuado o arrependimento na promessa, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel, podendo exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda, e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Eventual discordância do promitente vendedor deve ser veiculada através de Embargos de Terceiro, não possuindo a agravante legitimidade para tal argüição.Bem de Família. O art. 5° da Lei n° 8.009/90 prevê que, para efeitos de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente. Fato é que a própria recorrente, por mais de uma vez, indica com tal o imóvel da Rua Santa Clara n° 196, apartamento n° 901, cobertura, Copacabana, conforme se depreende dos documentos de fls. 142 e 143, concluindo-se, portanto, que a hipótese não se enquadra nos ditames legais.Alteração do valor atribuído ao imóvel. Nova avaliação. a recorrente não trouxe qualquer prova que pudesse servir de esteio à alegação de tratar-se de valor vil, como pretende fazer crer, limitando-se a impugnar a avaliação, sob o argumento de que o valor apresentado não se encontra compatível com o valor de mercado do bem, além de não adequar-se às

características próprias e únicas do mesmo, como seu valor paisagístico. Cabia a ela a demonstração de que o alegado, efetivamente corresponde à realidade, o que não se verifica nestes autos, uma vez que tal ônus é exclusivamente seu. Precedentes.Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.44986 - APELACAO
DES. NASCIMENTO POVOAS VAZ
Julgamento: 16/09/2009
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM, SENDO EXIGÍVEL DAQUELE CUJO NOME CONSTA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO TITULAR DA UNIDADE, OU DE QUEM EXERÇA SOBRE ELA A POSSE OU DIREITO REAL NÃO DESONERA AQUELES EM NOME DE QUEM ESTÁ REGISTRADO O IMÓVEL, A PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA POR INSTRUMENTO REGISTRADO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE NOTAS, SEM QUALQUER COMPROVAÇÃO DE QUE O CONDOMÍNIO AUTOR TINHA CIÊNCIA DESSA ALIENAÇÃO. Parcial provimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.28118 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. ELISABETE FILIZZOLA
Julgamento: 16/09/2009
SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DE NULIDADE.Trata-se de recurso interposto por terceira interessada, esposa do réu, em ação de cobrança de cotas condominiais, contra decisão que, em fase de cumprimento de sentença, determinou a expedição do mandado de imissão na posse.O agravado obteve pronunciamento judicial favorável na ação em face do marido da agravante, objetivando o recebimento de cotas condominiais referente a unidade nº 1708, a qual veio a ser, em fase de execução, penhorada, leiloada e arrematada.Os cônjuges, co-proprietários de imóvel respondem solidariamente pelas despesas do condomínio, mas esta responsabilidade não implica em litisconsórcio necessário. Ademais, a questão é matéria preclusa.A recorrente foi devidamente intimada da constrição incidente sobre o imóvel, na forma do parágrafo único do art. 669 do CPC, vigente à época da penhora, inexistindo qualquer nulidade em razão da sua intimação para leilão, haja vista não exigir a lei que a esposa do devedor seja cientificada sobre a realização da praça. RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.35296 - APELACAO
DES. HELDA LIMA MEIRELES
Julgamento: 15/09/2009
DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA QUE JULGA O PEDIDO PROCEDENTE. REFORMA DO JULGADO. TRATANDO-SE DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAÇÃO PERIÓDICA, AOS RECORRENTES SÃO DEVIDAS NÃO SOMENTE AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E VINCENDAS NO CURSO DA DEMANDA, COMO TAMBÉM, AQUELAS QUE SE VENCEREM APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO ATÉ O EFETIVO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO, CONSOANTE O DISPOSTO NO ART.290 DO CPC. JURISPRUDÊNCIA

PACÍFICA DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (AGRG NO RESP 647367 / PR E RESP 155714 / ES). PROVIMENTO AO APELO PARA INCLUIR NA CONDENAÇÃO AS PRESTAÇÕES QUE SE VENCEREM E NÃO FOREM QUITADAS ATÉ A DATA DO CUMPRIMENTO DE TODA A OBRIGAÇÃO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.41584 - APELACAO
DES. ORLANDO SECCO
Julgamento: 15/09/2009
OITAVA CAMARA CIVEL

Cobrança de cotas condominiais. Sentença de procedência atacada pela Ré. Pretensão de anulação do julgado sob a alegação de cerceamento de defesa. Tese desprovida de fundamentação. De acordo com o art. 333, do CPC, cumpre à parte autora a prova do fato constitutivo de seu direito, enquanto à parte ré cabe o ônus de demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral. Nestes termos, caberia à Apelante demonstrar que pagou o débito que lhe é cobrado, o qual, todavia, sequer foi por ela negado. Desnecessidade de produção das provas requeridas em contestação. Planilha de débito em consonância com a lei civil e com a convenção condominial. Recurso ao qual se nega provimento.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.42951 - APELACAO
DES. LINDOLPHO MORAIS MARINHO
Julgamento: 10/09/2009
DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

CIVIL. CONDOMÍNIO. RATEIO DAS QUOTAS. VALOR FIXADO, NÃO SOBRE A FRAÇÃO IDEAL, MAS PROPORCIONALMENTE À ÁREA DE CADA UNIDADE. POSSIBILIDADE. EXPRESSA PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ART. 12, § 1º, DA LEI Nº 4.591/64. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE.Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio, cabendo ao síndico arrecadar as contribuições e promover a cobrança judicial das quotas atrasadas.Ressalvada disposição em contrário na Convenção Condominial, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.Não há qualquer óbice para que a Convenção fixe a quota condominial proporcionalmente à área de cada apartamento e não sobre a fração ideal do terreno de cada unidade.Possuindo o apartamento do autor área diferenciada (580,74 m2) das demais unidades, deve participar do rateio também de maneira diferenciada e, segundo a Convenção, proporcional à área de seu apartamento.Se as áreas das demais unidades são 289,57, 283,57 e 288,17 metros quadrados, a área do apartamento do autor (580,74 m2), proporcionalmente falando, equivale a mais do que dobro da medida da maior unidade, ou seja, a do apartamento 201 (289,57 m2), revelando-se o rateio em total consonância com a previsão convencional.Recurso manifestamente improcedente. Negativa de seguimento.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.44641 - APELACAO
JDS. DES. INES DA TRINDADE
Julgamento: 03/09/2009
DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES FIGURANDO COMO PARTE AUTORA. CONDOMÍNIO DE FATO. PEDIDO DE RATEIO DAS DESPESAS

COM OS SERVIÇOS PRESTADOS A TODOS OS MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DA SÚMULA 79 DO TJ/RJ, EM DECORRÊNCIA DA NÃO COMPROVAÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS PARA O RÉU. Inconteste que as despesas comuns necessárias para o custeio dos serviços de água, esgoto, limpeza, segurança e conservação do condomínio devem ser rateadas entre todos os integrantes do loteamento fechado, independentemente de contrato escrito, convenção ou estatuto social, pois agride ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, beneficiar-se alguém dos serviços oferecidos, graças ao esforço comum, sem participar contributivamente. No entanto, no caso em apreço, não restou comprovada a efetiva prestação dos serviços alegados para a localidade em que reside o réu, não havendo que se falar em enriquecimento indevido. SENTENÇA QUE NÃO MERECE QUALQUER REPARO. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.53681 - APELACAO
DES. FERNANDO FOCH LEMOS
Julgamento: 27/10/2009
TERCEIRA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Cobrança de cotas condominiais mensais inadimplidas, alegadamente entre 1998 e 2007. Sentença de parcial procedência com a condenação de o réu pagar duas delas inseridas no período, cujo pagamento, ao contrário das demais, não logrou provar.1. As cotas de rateio de despesas de condomínio são periódicas, mas se referem aos gastos de cada mês, de sorte que não se aplica o art. 322 do Código Civil, ou seja, a quitação da última não estabelece presunção de estarem solvidas as anteriores.2. Sendo assim, a prova da quitação destas é ônus do condômino judicialmente cobrado.3. Recurso ao qual se nega seguimento, nos termos do art. 557, caput, do CPC.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.56311 - APELACAO
DES. RICARDO RODRIGUES CARDOZO
Julgamento: 27/10/2009
DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ementa "COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CONVENÇÃO. RATEIO DE DESPESAS COMUNS QUE NÃO OBEDECE AO CRITÉRIO DA FRAÇÃO IDEAL. POSSIBILIDADE. CONVENÇÃO NÃO REGISTRADA NO RGI DESNECESSIDADE NO CASO EM TELA.A Apelante alega a ilegalidade da Convenção do Condomínio, primeiramente, porque não correlaciona a cobrança das quotas com a fração ideal, e, segundo, porque a Convenção não está registrada e, portanto, não produziria efeitos contra si, razão pela qual não estaria obrigada a pagar a quota condominial.A Convenção de Condomínio impugnada foi aprovada em 1960.Naquela ocasião não havia lei alguma que dispusesse sobre a obrigatoriedade da cobrança ser feita conforme a fração ideal. O antigo Código Civil, no art. 624, que tratava do condomínio em geral, apenas dizia que o condômino era obrigado a concorrer para as despesas, na proporção de sua parte. E foi o que fizeram os condôminos assinantes da Convenção - estipularam percentuais para cada imóvel, certamente, atentos a área que cada apartamento ocupava diante da área do terreno. As quotas foram ajustadas de forma proporcional, o que demonstra o equilíbrio da divisão feita à época. O fato da Convenção não ter sido registrada não isenta a Apelante da obrigação de atendê-la, consoante Súmula 260 do STJ. Assim, o

Apelado tem todo o direito de pleitear o pagamento das quotas vencidas e não pagas, assim como as vincendas.Recurso não provido, nos termos do voto do Desembargador Relator."

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.50193 - APELACAO
DES. ELTON LEME
Julgamento: 07/10/2009
DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA PREVIAMENTE CONVOCADA. APROVAÇÃO DE COTA EXTRA. DEVER DE RATEIO DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO DÉBITO. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA À PLANILHA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. 1. Aprovada a cota extra em assembléia geral extraordinária previamente convocada para essa finalidade, por decisão da maioria dos condôminos presentes, e constando na convenção do condomínio o rateio das despesas entre os condôminos, não há como se afastar o dever do condômino de arcar com o pagamento das cotas extras. 2. A irresignação do réu com relação aos valores estabelecidos na assembléia geral extraordinária e a legalidade da mesma não podem ser discutidas na presente demanda, tendo em conta que foi aprovada em obediência às regras da convenção condominial, devendo o condômino valer-se da via processual adequada. 3. A impugnação inespecífica à planilha, configurando inconformismo genérico manifestado pelo devedor em relação à cobrança, não desconstitui a dívida. 4. Juros e multa devidamente estipulados na convenção e em conformidade com a legislação aplicável à espécie. 5. Não demonstrando o devedor a existência de nenhum fato impeditivo ou modificativo do direito autoral, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido. 6. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.44200 - APELACAO
DES. CLEBER GHELFENSTEIN
Julgamento: 16/09/2009
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO DO RÉU. APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO DO CONDOMÍNIO. DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL AO RÉU, ORA APELANTE, POR INCORPORADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO RÉU. INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM DATA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. A OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL TEM NATUREZA PROPTER REM. NÃO SE PODE ACEITAR QUE OS DEMAIS CONDÔMINOS SEJAM APENADOS E SUPORTEM OS DÉBITOS DO IMÓVEL DO APELANTE, DEVENDO ESTE RESPONDER PERANTE O APELADO POR SUA PARTE NO RATEIO DAS DESPESAS. ARTIGOS 9º, § 2º, E 12, § 3º, DA LEI 4.591/64, E ART. 1.336, I, E § 1º DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO, NA FORMA DO ART. 557, CAPUT, DO CPC. AUSÊNCIA DE ARGUMENTO NOVO QUE JUSTIFIQUE REVISÃO DO JULGADO. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.11623 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA
Julgamento: 07/07/2009

DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE RATEIO DAS CUSTAS. VALOR QUE NÃO SE APRESENTA INSUPORTÁVEL. INDEFERIMENTO. O condomínio de apartamento, apesar de não possuir receita própria, tem seus gastos rateados pelos condôminos, de forma a minimizar a despesa extra a ser cobrada de cada unidade, ainda mais quando os valores das custas não se apresentam elevados o suficiente de forma a inviabilizar o custeio das despesas ordinárias. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.002.27906
AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ
Julgamento: 04/09/2008
DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. IMÓVEL ADJUDICADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL APÓS O TRANSITO EM JULGADO DA AÇÃO DE COBRANÇA. REMESSA DOS AUTOS A JUSTIÇA FEDERAL FACE A OBRIGAÇÃO PROPTER REM. IMPOSSIBILIDADE. Não há como se declinar a competência para a Justiça Federal quando em curso execução judicial onde figura como pólo passivo o agravado, o qual, deverá responder pela dívida. Porém, face a natureza da obrigação propter rem, nada impede que o agravante intente nova ação de cobrança, contra a Caixa Econômica Federal. Seguimento negado com base no artigo 557, do CPC.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.002.00310 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. JOAQUIM ALVES DE BRITO - Julgamento: 02/09/2008
NONA CAMARA CIVEL

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. REQUERIMENTO DE SUSPENSÃO DO PROCESSO, ALEGAÇÃO DE PENDÊNCIA DE AÇÃO PERANTE A JUSTIÇA FEDERAL EM QUE SE DISCUTE COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL A RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS. CORRETA DECISÃO INDEFERINDO A SUSPENSÃO SOB O FUNDAMENTO DE INEXISTDÊNCIA DE RELAÇÃO E PREJUDICIALIDADE ENTRE OS FEITOS. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.42351 – APELACAO
DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM
Julgamento: 22/10/2008
VIGESIMA CAMARA CIVEL

CONDOMINIO HORIZONTAL
RATEIO DE DESPESAS
CONSTRUCAO DE PAVIMENTO SUPERIOR
IRRELEVANCIA
FRACAO IDEAL NA CONSTRUCAO
INALTERABILIDADE
Civil. Propriedade horizontal. Cobertura. Construção de pavimento superior. Transformação do imóvel em apartamento duplex. Aumento da área construída. Fração ideal. Despesas comuns. Rateio. Cálculo. Os imóveis adquiridos em condomínios trazem a seus proprietários o concurso obrigatório de dois direitos: um privativo, exclusivo quanto à sua unidade imobiliária, e outro forçado, coexistente com os de outros proprietários, em relação às partes

comuns do edifício. Essa co-propriedade, de seu turno, é atribuída a cada um de seus titulares através da fração ideal, que não corresponde a uma parcela material, em domínio, do todo, mas sim a uma representação a que todos os comunheiros detêm direitos iguais, em qualidade, sobre ele. Sua relevância, além da quantificação ficta do direito sobre o todo-comum, é a repercussão econômica que exerce no rateio do prêmio do seguro, na partilha das indenizações devidas em caso de desapropriação, destruição ou outro risco eventualmente segurado e na fixação do rateio das despesas condominiais entre os proprietários das unidades autônomas. A construção ou melhoria que importe em alteração da área construída de imóvel em propriedade horizontal não influi na fração ideal porque não há modificação no panorama de representação de interesses e direitos sobre o todo-comum. Convenção de Condomínio que disciplina que o rateio das despesas cabe a cada apartamento na justa medida de equivalência de sua fração ideal na construção e terreno, e não na metragem que cada um possui de área construída. Vedação legal a que se altere o critério de cobrança das cotas condominiais ao arrepio do que dispõe a lei interna do condomínio. Majoração e cobrança indevidas. Sentença correta. Recurso parcialmente provido.

Íntegra do Acórdão

índice

2006.001.34769 - APELACAO
DES. LEILA MARIANO
Julgamento: 26/07/2006
SEGUNDA CAMARA CIVEL

COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. IMÓVEL ADQUIRIDO PELA APELANTE E SEU MARIDO, FINANCIADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. POSTERIOR DIVÓRCIO DO CASAL. INADIMPLÊNCIA DO MÚTUO. RETOMADA DO IMÓVEL PELA CEF. APRESENTAÇÃO DE DEFESA EM AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO ALEGANDO ILEGITIMIDADE PASSIVA COM REQUERIMENTO DE PRAZO PARA JUNTADA DE DOCUMENTOS COMPROBATORIOS DO ALEGADO, SEM APRECIAÇÃO PELA JULGADORA. ERRO CARTORÁRIO QUE DEIXOU DE JUNTAR PETIÇÃO DA APELANTE, PROTOCOLADA EM 23/3/06, JUNTANDO DOCUMENTOS QUE PROVAM A REALIZAÇÃO DA PRAÇA E ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL PELA CEF EM 15/5/00. PROLAÇÃO DA SENTENÇA CONDENATÓRIA EM 03/4/06. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVIMENTO DO RECURSO PARA SE ANULAR A SENTENÇA.

Íntegra do Acórdão

índice

2005.001.19559 - APELACAO
DES. MARCO AURELIO FROES
Julgamento: 18/10/2005
SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS COMPRADORES DE IMÓVEL ADJUDICADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL DE CUJA ADJUDICAÇÃO ENCONTRA-SE SUB JUDICE - DEVE RESPONDER PELA INTEGRALIDADE DA DÍVIDA A 3ª RÉ QUE AINDA ENCONTRA-SE NA POSSE DO IMÓVEL E MOVE A AÇÃO ANULATÓRIA DA ADJUDICAÇÃO CONTRA A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. - Não há o menor sentido em condenar os adquirentes de imóvel adjudicado pela CEF ao pagamento dos débitos condominiais quando há litígio entre a adjudicada (que está na posse do imóvel gerador das despesas) e a adjudicante (CEF) versando justamente sobre a legalidade da adjudicação, já que, uma vez julgado procedente aquela demanda que corre junto à Justiça Federal os adquirentes se verão

obrigados ao pagamento de débito pelo qual não concorreram e relativo a imóvel do qual nunca serão proprietários. Já o contrário não traria prejuízo, já que uma vez solucionada aquela demanda com o pedido julgado improcedente, sem que aqui tivessem sido condenados os adquirentes não teriam eles como escapar do pagamento da dívida que é propter rem. Assim; enquanto perdurar aquela ação anulatória da adjudicação e enquanto os adquirentes não entrarem na posse do imóvel objeto da presente, deverá responder a possuidora 3ª ré/1ª apelada pelo pagamento da totalidade dos débitos condominiais. Evita-se assim um dos institutos mais repudiados do nosso ordenamento jurídico, o enriquecimento ilícito. PROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo

==========

17060009937
Classe: Apelação Cível
Órgão: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 26/05/2009
Relator : SAMUEL MEIRA BRASIL JUNIOR
EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. JUNTADA DE DOCUMENTO NOVO EM SEDE DE APELAÇÃO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 397, CPC. FLEXIBILIZAÇÃO DA REGRA DE ESTABILIZAÇÃO DA DEMANDA. PRECEDENTES STJ. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. RECURSO PROVIDO.
1. É admissível a juntada de documentos em via recursal, desde que respeitado o contraditório e ausente a má-fé. Dicção do art. 397, do CPC. Precedentes STJ (REsp 780.396/PB, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/10/2007, DJ 19/11/2007 p. 188).
2. A flexibilização da eficácia preclusiva da estabilização da demanda (art. 303, CPC) justifica-se em razão da instrumentalidade das formas, em atendimento à celeridade e o processo civil de resultados.
3. A dívida condominial constitui obrigação propter rem, de sorte que, aderindo ao imóvel, passa à responsabilidade do novo adquirente, ainda que se cuidem de cotas anteriores à transferência do domínio¿ (REsp 869.155/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15.05.2007, DJ 25.06.2007 p. 254.).
4. Recurso provido.

Íntegra não disponível

índice

24010167070
Classe: Apelação Cível
Órgão: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 12/08/2008
Relator : ARNALDO SANTOS SOUZA

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR SUSCITADA DE OFÍCIO. INVALIDADE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA. NÃO COMPROVAÇÃO DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL DE CITAÇÃO EM JORNAL LOCAL. NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS POSTERIORES VINCULADOS À CITAÇÃO INVÁLIDA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. CONHECIMENTO *EX OFFICIO*. NULIDADE DA SENTENÇA.
1 - A nulidade absoluta da sentença pode ser reconhecida de ofício pelo juiz, vez que configura matéria de ordem pública.

2 - A inobservância dos atos solenes previstos no art. 232, inciso III, do CPC, configura desrespeito ao devido processo legal, bem como violação aos princípios da ampla defesa e do contraditório (CF, art. 5º, incisos LIV e LV), acarretando a nulidade da sentença, haja vista a ausência de ato fundamental à formação do processo.
2 - No particular, a não comprovação da publicação do edital de citação e intimação da parte César de Araújo reflete a ineficácia dos atos processuais posteriormente praticados em relação ao mesmo, acarretando a nulidade da sentença proferida nos presente autos, em razão do vício não sanado. Preliminar suscitada de ofício que se acolhe.
3 - Apelo prejudicado. Nulidade da sentença.

Íntegra não disponível

índice

35060221286
Classe: Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 09/10/2007
Relator: RÔMULO TADDEI
Relator Substituto : JANETE VARGAS SIMOES
APELAÇÃO CÍVEL. 1) SENTENÇA *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. PARCELAS VINCENDAS. REQUERIMENTO EXPRESSO. EXEGESE DO ART. 290, DO CPC. 2) ÁREAS COMUNS. UTILIZAÇÃO DE UMA DAS PARTES. RATEIO DAS DESPESAS. RECURSO IMPROVIDO.
1) NÃO É *EXTRA PETITA* A SENTENÇA QUE, EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, CONDENA O RÉU AO PAGAMENTO DAS PARCELAS EM ATRASO E DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS, MÁXIME QUANDO O AUTOR ASSIM O REQUEREU EXPRESSAMENTE.
2) EM QUE PESE O RECORRENTE SUSTENTAR QUE A SITUAÇÃO FÍSICA DE SUA UNIDADE NO PRÉDIO É TOTALMENTE INDEPENDENTE DAS ÁREAS COMUNS, O CONDÔMINO QUE VIER A SE SERVIR, COM EXCLUSIVIDADE, DE UMA PARTE COMUM DEVERÁ PAGAR TODAS AS DESPESAS DECORRENTES DE SUA UTILIZAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.
CONCLUSÃO À UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

Número do processo:
1.0145.05.259918-3/001(1)
Relator:BITENCOURT MARCONDES
Data do Julgamento: 14/06/2007

Ementa:
APELAÇÃO. COBRANÇA. CONDOMÍNIO. NULIDADE. MULTA. COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL. QUORUM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I) O sistema de nulidades do processo civil é aberto, sendo imprescindível a comprovação de prejuízo para a parte. II) A ausência de interposição de recurso em face da decisão que deferiu a denunciação da lide gera a preclusão da matéria, o que impede o exame da questão em sede de apelação. III) O pagamento das despesas condominiais pelo locatário ao locador, sem o repasse ao condomínio não os desonera das obrigações condominiais. IV) A multa para comportamento anti-social do condômino deve observar o quorum de ¾ dos demais condôminos. III) Recurso conhecido e parcialmente provido.
Súmula: REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo:
1.0024.06.207623-7/001
Relator:ELPÍDIO DONIZETTI
Data do Julgamento: 04/12/2007

Ementa:
AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - PROMISSÁRIO VENDEDOR DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - ILEGITIMIDADE PASSIVA - INOCORRÊNCIA - OBRIGAÇÃO PELO PAGAMENTO DE DÉBITOS POSTERIORES À PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INEXISTÊNCIA - PEDIDO DE COBRANÇA IMPROCEDENTE. - Conforme teoria da asserção, a legitimidade ""ad causam"" diz respeito à verificação da pertinência abstrata com o direito material controvertido. Assim, se em uma análise preliminar do feito verifica-se que o pedido deduzido pelo autor deve ser dirigido ao réu em razão dos fatos e fundamentos deduzidos na inicial, há a pertinência subjetiva com a lide. Nada impede que, eventualmente, verifique-se que o direito alegado na inicial não existia, o que implicará a extinção do processo com resolução do mérito, mais precisamente com a improcedência do pedido do autor. - Uma vez que a sentença a ser proferida nos autos não repercutirá na esfera subjetiva dos promitentes compradores de cada uma das unidades autônomas com relação às quais estão sendo cobradas as taxas condominiais, desnecessária é a formação de litisconsórcio passivo entre eles e a promitente vendedora. - As despesas condominiais devem ser pagas por aquele que faz uso ou se beneficia dos serviços prestados com o escopo de proporcionar o bem estar dos moradores do condomínio. Nesse contexto, com a ocupação das unidades autônomas pelos promitentes compradores, não poderá o promitente vendedor ser responsabilizado pelos débitos posteriores, visto não mais possuir uso e fruição sobre os bens.
Súmula: REJEITARAM AS PRELIMINARES, DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO.
Acórdão: Inteiro Teor

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo:
1.0024.07.492094-3/001
Relator:MARCOS LINCOLN
Data do Julgamento: 21/10/2008

Ementa:
AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - PRESCRIÇÃO DECENAL - INOCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO ""PROPTER REM"" - OBRIGAÇÃO DO PROPRIETÁRIO - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE REGISTRO. VERBAS SUCUMBENCIAIS - INEXISTÊNCIA DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA - EXIGIBILIDADE. Não existindo prazo prescricional específico para a cobrança de taxas condominiais, deve se aplicar o prazo geral decenal, previsto no artigo 205 do CC. A ação de cobrança das despesas condominiais deve ser dirigida contra quem detém o imóvel, em seu nome, no Registro Imobiliário, porque o débito condominial acompanha o bem, por se tratar de obrigação propter rem, independentemente da existência de contrato particular de cessão do imóvel com terceiro. Não havendo sido concedida a gratuidade de justiça, e arcando a parte com o pagamento das custas recursais, demonstrando não estar prejudicada a sua subsistência, não há que se falar na suspensão da exigibilidade das verbas da sucumbência. Recurso não provido.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo:**1.0024.05.779049-5/001**
Relator:VALDEZ LEITE MACHADO
Data do Julgamento: 18/04/2007

Ementa:
CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - PRESCRIÇÃO - MULTA - JUROS MORATÓRIOS - Lei 4.591/64 - CÓDIGO CIVIL DE 2002. Nos termos do artigo 2028 do CC/02, o prazo de prescrição deve ser o previsto neste código quando, reduzido pelo mesmo, não houver transcorrido mais da metade do tempo previsto no código anterior, portanto, o prazo para se cobrar taxas condominiais que no art. 177 do CC/1916 era de 20 anos, passa a ser de 10 anos, nos termos do art. 205 de tal diploma, por se tratar de obrigação de direito pessoal, não havendo disposição específica acerca da pretensão de cobrança de referidas taxas. A multa referente ao não pagamento das taxas condominiais deve ser de até 20%, com fulcro no art. 12, § 3º, da Lei n. 4.591/64, até o CC/2002 (11/01/03) entrar em vigor, quando passará a ser de 2%, nos termos do art. 1.336, § 1º, desse diploma legal. Os juros moratórios referentes às taxas condominiais devem ser de 1% ao ano conforme Lei 4.591/64 e CC/2002.
Súmula: REJEITARAM A PREJUDICIAL DE MÉRITO E NEGARAM PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo:
1.0701.05.124110-0/001
Relator:NICOLAU MASSELLI
Data do Julgamento: 18/04/2007

Ementa:
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA CONDOMINIAL - DEVER DO CONDÔMINO - COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DAS DESPESAS - CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. Cabe ao condômino fazer prova do pagamento das prestações condominiais em atraso, pois, na forma do art.12, da Lei 4.591/64, ele tem o dever inafastável de concorrer no rateio das despesas da edificação e manutenção de seus serviços. Cada condômino é responsável pelas despesas do condomínio, segundo a cota - parte que lhe couber em rateio, mesmo que não tenham sido satisfeitas todas as exigências legais pela administração do condomínio e, posteriormente, pela via processual adequada, poderá discutir questões relativas a eventuais irregularidades administrativas. Em se tratando de alegação da prática de infringência a norma legal - capitalização de juros -, é daquele que alega a obrigação de provar tal circunstância - art. 333, II do CPC - sob pena de não se conhecer tal manifestação.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.06.207300-2/001
Relator:CABRAL DA SILVA
Data do Julgamento: 27/01/2009

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO - TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL EM PARTILHA DE BENS HOMOLOGADA NO BOJO DO PROCESSO DE DIVÓRCIO - FALTA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - IRRELEVÂNCIA - VOTO VENCIDO. Homologada a partilha dos bens no bojo do processo de divórcio, via da

qual a posse e a propriedade do imóvel passaram a ser exclusiva do cônjuge virago, e tendo o condomínio ciência de tal fato, não há como imputar ao cônjuge varão responsabilidade pelos débitos condominiais posteriores à homologação da partilha, ainda que não tenha sido registrada na matrícula do imóvel. Recurso não provido. VV
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO, VENCIDO O RELATOR.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

==========

Apelação Cível
70030399596
RELATOR: Elaine Harzheim Macedo

EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO ASSIM APONTADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, DADA A NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO, RESSALVADO O DIREITO DE REGRESSO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. COMPROVAÇÃO DO AJUSTE FIRMADO EM ASSEMBLEIA DANDO CONTA DA EXIGIBILIDADE DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DO ART. 290 DO CPC NO CASO QUE RESTA PREJUDICADA. APELOS DESPROVIDOS. (Apelação Cível Nº 70030399596, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 17/09/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

Agravo de Instrumento
70031885601
RELATOR: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRETENSÃO DE PENHORA DOS RENDIMENTOS DO CO-RÉU PARA ADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS. IMPOSSIBILIDADE. Inviabilidade de pretendida transferência do crédito alimentar das filhas dos devedores ao condomínio, em substituição à penhora do imóvel, ainda que para preservar direito de moradia daquelas. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70031885601, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 14/09/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível
70031867211
RELATOR: Nelson José Gonzaga

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. REGISTRO NO ALBÚM IMOBILIÁRIO. NÃO CONHECIMENTO DA TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO. DENUNCIAÇÃO Á LIDE. MANTIDA. PLEITO DE GRATUIDADE JUDICIÁRIA INDEFERIDO. AUSÊNCIA DE PROVAS. O adquirente de unidade condominial responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, desde que o condomínio tenha ciência da transferência de domínio. Ausência de provas quanto à alegação de que o

condomínio tivesse ciência do contrato de promessa de compra e venda firmado entre o réu e o denunciado. Legitimidade do proprietário que figura no álbum imobiliário. Mantida a denunciação. Pleito gratuidade judiciária indeferido ao denunciado por ausência de provas quanto ao alegado estado de necessidade. NEGARAM PROVIMENTO A AMBOS OS APELOS. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70031867211, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 10/09/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível
70030818819
RELATOR: Elaine Harzheim Macedo

EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROPRIETÁRIO ASSIM APONTADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, DADA A NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. NÃO HÁ FALAR, PORTANTO, EM CERCEAMENTO DE DEFESA. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS QUE COMPETE AO CONDÔMINO. TRATANDO-SE DE ENCARGOS CONDOMINIAIS, OS ENCARGOS MORATÓRIOS PASSAM A CONTAR DO VENCIMENTO DE CADA PARCELA. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70030818819, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 10/09/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível
70031495401
RELATOR: Bernadete Coutinho Friedrich

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. TITULAR DO IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. É parte passiva legítima para responder ação de cobrança de cotas condominiais inadimplidas o titular do imóvel constante do Registro Imobiliário. A alienação do bem, mediante contrato particular de promessa de compra e venda e sem o devido registro, não exonera o vendedor de responder pelos débitos do bem com o condomínio, mesmo no período em que já transferido o imóvel a terceiro. APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70031495401, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Bernadete Coutinho Friedrich, Julgado em 03/09/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível
70029261419
RELATOR: Rubem Duarte

EMENTA: CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRESCRIÇÃO INOCORRENTE. Direito pessoal. Arts. 177, CCB/1916 e 205, CCB/2002. O pagamento se comprova mediante quitação regular. Ônus do demandado. Art. 333, II, do CPC. São de responsabilidade do novo adquirente as despesas relativas às cotas condominiais tal entendimento não afasta a responsabilidade do antigo proprietário, podendo o arrematante exercer direito de regresso. Sentença mantida. Apelo desprovido. Unânime. (Apelação Cível Nº 70029261419, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 02/09/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível
70030953897
RELATOR: Pedro Luiz Rodrigues Bossle

EMENTA: CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. Alegação de invasão dos imóveis. Responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais que permanece com o proprietário. Responsabilidade pelas cotas condominiais de apartamento registrado em nome de terceiro. Inocorrência. Apelo parcialmente provido. (Apelação Cível Nº 70030953897, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Luiz Rodrigues Bossle, Julgado em 27/08/2009)

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

==========

Apelação **992090688600**
(1281580400)
Relator(a): Orlando Pistoresi
Comarca: Praia Grande
Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 02/09/2009
Data de registro: 25/09/2009
Ementa: Despesas condominiais - Cobrança - Responsabilidade do adquirente do imóvel - Recurso improvido. Em razão da natureza propter rem das despesas condominiais o atual titular da unidade condominial em débito responde pelas dívidas por ela precedentemente geradas.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação **992090787233**
(1291700600)
Relator(a): Carlos Alberto Garbi
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 01/09/2009

Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. A apelante apresentou argumentos novos em sede recursal. Impossibilidade. Serão objeto de apreciação pelo Tribunal as questões suscitadas e discutidas no processo (art. 515 do CPC). A ré pagou as cotas condominiais mensalmente por mais de dez anos. Não pode agora alegar que a obrigação deveria ser paga trimestralmente, conforme disposição da convenção condominial. Proibição de comportamento contraditório. Não pode a ré agir contra os atos que praticou. A teoria dos atos próprios protege a parte contra a outra que pretenda exercer uma posição jurídica em contradição] com o comportamento assumido anteriormente. Juros de mora devidos a partir do vencimento da prestação. Mora "ex re". Sentença mantida. Recurso não provido.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação **992090444492**
(1258281400)
Relator(a): Romeu Ricupero
Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 03/09/2009

Ementa: Condomínio. Ação de cobrança Despesas condominiais em aberto desde março/199 5. Parcial procedência. Redução da multa para 2% a partir da vigência do Novo Código Civil. Alegação de inépcia da inicial e de necessidade de denunciação à lide da locatária. Documentos essenciais

presentes e que possibilitaram a defesa do réu. Feito suficientemente instruído com vasta prova documental, sendo despicienda a realização de prova oral Planilha acostada com a inicial que descreve detalhadamente o débito. Não é caso de denunciação da lide, posto que por meio de intervenção de terceiro não se deve admitir fundamento novo no processo; além disso, ausente a hipótese do art. 70. III, do CPC - Apelação não provida.

Íntegra do Acórdão

índice

Agravo de Instrumento
992090701703 (1282952600)
Relator(a): Luiz Felipe Nogueira
Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 02/09/2009
Ementa: Ação de cobrança - Fase de execução - Cotas condominiais - Penhora de valor depositado em conta bancária - Argüição de impenhorabilidade da conta-poupança - Inadmissibilidade - Conta poupança vinculada à conta corrente não tem a mesma finalidade precípua da caderneta de poupança, não podendo ser a ela equiparada para fins do enquadramento na impenhorabilidade do art. 649, X, do CPC - Manutenção da r. decisão. Agravo improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

Agravo de Instrumento
992090427997 (1255561200)
Relator(a): Marcos Ramos
Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 26/08/2009

Ementa: Ação de cobrança de despesas condominiais - Cumprimento de sentença - Intervenção da municipalidade como terceira interessada - Pedido de reserva do produto da arrematação para satisfazer débito tributário - Decisão onde resta consignado que o valor devido, a título de IPTU, será apenas reservado caso haja saldo remanescente quando do abatimento das despesas condominiais - Necessidade de reforma - Crédito tributário Defere a qualquer outro, ressalvados apenas os créditos trabalhistas - Casso haja arrematação, é o preço que irá garantir o adimplemento da dívida tributária - Inteligência dos artigos 186, e 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Recurso provido.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação **992070237580 (1116224800)**
Relator(a): Marcos Ramos
Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 23/09/2009

Ementa: Despesas condominiais - Ação declaratória - Demanda de condômina - Alegação de que tem direito adquirido - Rateio das despesas, à razão de 1/60, independente da fração ideal do seu apartamento de cobertura - Cumulação com pedido de repetição dos valores pagos a maior e indenização por danos morais - Sentença de improcedência - Necessidade de reforma parcial do julgado - Sistemática de rateio adotada em assembléia geral extraordinária, em modificação à anterior, porém sem respaldo na convenção condominial, que previu a cobrança igualitária para cada unidade autônoma - Existência de ilegalidade na deliberação da assembléia geral - Inteligência do art. 12, § 1", da Lei n" 4.591/64 - Devolução do que foi cobrado a mais - Cabimento - Reconvenção - Desprovimento - Necessidade - Não constituição da autora em mora, haja vista ter depositado em juízo o valor incontroverso - Dano moral - Inexistência - Mero aborrecimento que

não configura ofensa à honra subjetiva. Apelo da autora parcialmente provido e reconvenção do réu desprovida.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Sem Revisão 1223650005
Relator(a): Clóvis Castelo
Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 22/06/2009

Ementa: DESPESAS CONDOMINIAIS - PROPRIETÁRIO POSSUIDOR- ARREMATANTE - CESSIONÁRIO COMPROMISSÁRIO - LEGITIMIDADE PASSIVA DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA. O compromissário comprador, possuidor, arrematante, adquirente, usufrutuário, cessionário e o nu-proprietário de imóvel em condomínio responde, pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à posse, ante a natureza "propter rem" da obrigação, mesmo que não exerça a posse, assegurando-se o direito de regresso Recurso não provido

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Sem Revisão 1246544003
Relator(a): Celso Pimentel
Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 19/05/2009

Ementa: 1. A obrigação de pagar despesa de condomínio resulta da propriedade sobre o bem: propter rem. Quem deve é a coisa, metáfora para dizer que quem deve é o dono, cujo nome importa pouco. Prevalece o interesse da coletividade. Daí a legitimidade passiva da adquirente, em cujo nome está registrada a unidade, sem prejuízo de seu direito de regresso. 2. Prescrevia em vinte anos a ação de cobrança de quotas vencidas sob a égide do Código Civil de 1916 e prescreve em dez anos, se se referir a quotas vencidas a partir da vigência do Código Civil de 2002, observada a conseqüência da redução do prazo (art. 2.028).

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Sem Revisão 1072213000
Relator(a): Luís de Carvalho
Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 24/09/2008

Ementa: DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL FOI ADQUIRIDO MEDIANTE ADJUDICAÇÃO E QUE AS DESPESAS CONDOMINIAIS CO BRADAS CORRESPONDEM AO PERÍODO OCUPADO PELOS NOVOS ADQUIRENTES - PRETENSÃO DO ADJUDICANTE DE SER EXONERADO DE RESPONSABILIDA DE - DESCABIMENTO - POSSIBILIDA DE COBRANÇA CONTRA ELE - RE CURSO IMPROVIDO. A ação de cobrança de despesas condominiais pode ser proposta contra o adjudicante de unidade autônoma, não obstante não registrada na circunscrição imobiliária competente a carta de adjudicação.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

REsp 863286 / MG
RECURSO ESPECIAL
2006/0142729-5
Relator(a) Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR (1110)
Relator(a) p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (1123)

Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 09/12/2008

Ementa
RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA.
1. Na ação de cobrança de cotas de condomínio, o direito vindicado tem natureza obrigacional, pois relaciona-se com a contraprestação pelos serviços postos à disposição dos condôminos, e não com o imóvel em si.
2. Tratando-se de obrigação solidária de ex-cônjuges, não há por que falar em litisconsórcio passivo necessário porque naquela pode o credor eleger a quem cobrar, e, elegendo apenas um, somente este arcará com os resultados da ação judicial; já as prescrições do artigo 47 do Código de Processo Civil impõem a todos que suportem os resultados da ação.
3. Recurso especial não-conhecido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 838526 / RJ
RECURSO ESPECIAL
2006/0076111-3
Relator(a) Ministro SIDNEI BENETI (1137)
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento 26/02/2008

Ementa
RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DAS ASSEMBLÉIAS DO CONDOMÍNIO. DISSÍDIO
JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS
DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. DIREITO À COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA
E JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.
I - Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da
natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais.
II - O dissenso pretoriano deve ser demonstrado por meio do cotejo
analítico, com transcrição de trechos dos acórdãos recorrido e paradigma que exponham a similitude fática e a diferente interpretação da lei federal.
III - É inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos de declaração, não foi apreciada pelo Tribunal de origem.
IV - É de ser reconhecida a deficiência de fundamentação do recurso especial no ponto em que o recorrente não particulariza os dispositivos legais que entende violados ou aponta divergência com julgado de outro tribunal. Recurso improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 722501 / SP
RECURSO ESPECIAL
2005/0018476-5
Relator(a) Ministro CASTRO FILHO (1119)
Relator(a) p/ Acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento 27/02/2007

Ementa
RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE.
1. Alienada a propriedade por "compromisso de compra e venda",

"enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel" (Art. 1.245, § 1º, do novo Código Civil).
2. Se não há elemento seguro a indicar que o promitente comprador
exerceu posse direta sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente vendedor.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 331584 / SP
RECURSO ESPECIAL
2001/0083567-8
Relator(a) Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR (1110)
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 21/11/2006

Ementa
PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RITO SUMÁRIO. CITAÇÃO. JUNTADA AOS AUTOS DO MANDADO CITATÓRIO COM PRAZO INFERIOR A DEZ DIAS DA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 241, II, E 277 DO CPC. LEI N. 9.245/1995.
I. Após o advento da Lei n. 9.245, de 26.12.1995, que introduziu alterações no Código de Processo Civil, o prazo de dez dias previsto no art. 277, entre a citação do réu e a realização da audiência de conciliação, deve ser computado a partir da juntada aos autos do mandado respectivo.
II. Caso em que, desatendido tal lapso temporal, é de se anular o processo a partir da audiência em questão.
III. Recurso especial conhecido e provido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 781894 / RS
RECURSO ESPECIAL
2005/0152828-4
Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento 05/10/2006

Ementa
Direito civil e processual civil. Recurso especial. Ação de cobrança de cotas condominiais. Embargos de declaração. Prequestionamento Peculiaridades fáticas. Dissídio. Ausência de similitude. Postulado constitucional.
- Inviável o recurso especial quando o Tribunal de origem decidiu fundamentadamente as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, embora sem adentrar a matéria jurídica versada nos dispositivos tidos como violados.
-Nas ações de cobrança de cotas condominiais deve prevalecer o interesse comum dos condôminos, considerando-se que são elas indispensáveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum.
- A delicada questão a envolver a manutenção da vida de um filho com
saúde, enfrentada pela recorrida, pode ter auxílio pelos meios
adequados, dado que "a saúde é direito de todos e dever do Estado"
(art. 196 da CF/88), apenas não podendo tal encargo ser suportado por pessoas outras, que, além do mais, não deram causa tampouco participaram para o motivo do não pagamento das cotas condominiais.
- A multa deve ser aplicada de modo a que incida sobre as parcelas devidas após a entrada em vigor do CC/02 o percentual de 2% (art. 1.336, § 1º), mantido o previsto na Convenção quanto às prestações devidas antes. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 541317 / RS

RECURSO ESPECIAL 2003/0064425-4
Relator(a) Ministro CESAR ASFOR ROCHA
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 09/09/2003

Ementa
DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE.
A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.
Acórdão Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Fernando Gonçalves, Aldir Passarinho Junior, Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 164672 / PR

RECURSO ESPECIAL 1998/0011680-0
Relator(a) Ministro EDUARDO RIBEIRO (1015)
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento 04/11/1999

Ementa
Condomínio. Loja térrea. Despesas.
Do rateio das despesas de condomínio não se pode resultar deva arcar o condômino com aquelas que se refiram a serviços ou utilidades que, em virtude da própria configuração do edifício, não têm, para ele, qualquer préstimo.
Acórdão Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial, mas lhe negar provimento.
Participaram do julgamento os Srs. Ministros Waldemar Zveiter, Ari Pargendler e Nilson Naves. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Menezes Direito.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 493723 / DF

RECURSO ESPECIAL 2002/0168921-9
Relator(a) Ministro CESAR ASFOR ROCHA
Relator(a) p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 22/08/2006

Ementa
RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - CRITÉRIO DE RATEIO -
CONDÔMINOS PROPRIETÁRIOS E LOCATÁRIOS - PRETENSÃO DE REVISÃO DA INTERPRETAÇÃO CONFERIDA A CLÁUSULAS DE CONVENÇÃO DE CONDOMINIO IMPOSIÇÃO DO ÓBICE SUMULAR N.º 05/STJ.
1. Não raramente, na formação de um shopping, ao condomínio pro indiviso, superpõe-se um condomínio por unidades autônomas, regulado pela Lei n° 4.591/64, hipótese em que a implantação reclama máxima cautela na definição e regulamentação da

amplitude das respectivas áreas de uso comum e forma de sua utilização pelos condôminos, bem como no tocante ao rateamento de despesas, a fim de impedir o surgimento de graves dificuldades operacionais, neste contexto, a Convenção de Condomínio visa estabelecer definições, firmar diretrizes administrativas e fixar as regras de custeio dos encargos condominiais, obrigando a todos condôminos, nos termos do art. 9º, da Lei nº 4.591/64.
2. In casu, o cerne da contenda reside em responder se é possível extrair das cláusulas da Convenção de Condomínio a previsão de um critério, distinto do legal (art. 12, § 1º, da Lei n.º 4.591/64) de fixação da quota para o rateio das despesas do condomínio aplicável aos proprietários de unidades autônomas. Tal questionamento foi respondido tanto pelo Juízo singular quanto pelo Colegiado de apelação, que concluíram, de forma uníssona, a partir de uma interpretação conjugada das cláusulas 11 e 75 da Convenção condominial, que os proprietários de unidades autônomas são definidos como condôminos, estando, deste modo, sujeitos, tal como os locatários, à previsão do rateio das despesas do condomínio com base no CRD (coeficiente de rateio de despesas).
3. Conferir solução diversa à causa demandaria a realização de outra exegese do pactuado, com cuidadosa análise das cláusulas da Convenção condominial a fim de averiguar a possibilidade de se extrair entendimento no sentido de que o critério de divisão de encargos previsto é adstrito, unicamente, aos locatários. Logo, há de se reconhecer que o conhecimento do especial, na espécie, implica na análise do acerto de decisão lastreada puramente em interpretação de cláusulas contratuais, esbarrando, portanto, no enunciado da Súmula nº 05/STJ .
4. Recurso especial não conhecido.

Acórdão Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por maioria, em não conhecer do recurso especial, vencidos os Srs. Ministros RUY ROSADO DE AGUIAR e ALDIR PASSARINHO JÚNIOR. Lavrará o acórdão o Sr. Ministro JORGE SCARTEZZINI.

Íntegra do Acórdão

índice

AgRg no Ag 1028411 / PR
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO
2008/0057484-1
Ministro MASSAMI UYEDA

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIREITO DAS COISAS - CONDOMÍNIO - TAXA CONDOMINIAL - LOJA INDEPENDENTE E COM ACESSO DIRETO À VIA PÚBLICA - RATEIO DE DESPESAS - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO IMPROVIDO.
1. O agravante não trouxe qualquer subsídio capaz de afastar os fundamentos da decisão agravada.
2. Agravo regimental improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 763607 / SP
RECURSO ESPECIAL 2005/0099976-4
Ministro JORGE SCARTEZZINI

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS – CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO - CONFORMIDADE COM A LEI 4.591/64 - VALIDADE - RECURSO NÃO CONHECIDO.
1 - A teor da jurisprudência desta Corte, havendo disposição expressa na Convenção Condominial a respeito do critério de rateio das despesas comuns,

em conformidade com o disposto no artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64, aquela deve ser observada.
2 - Recurso não conhecido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 493723 / DF
RECURSO ESPECIAL 2002/0168921-9
Ministro CESAR ASFOR ROCHA

Ementa:
RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - CRITÉRIO DE RATEIO - CONDÔMINOS PROPRIETÁRIOS E LOCATÁRIOS - PRETENSÃO DE REVISÃO DA INTERPRETAÇÃO CONFERIDA A CLÁUSULAS DE CONVENÇÃO DE CONDOMINIO IMPOSIÇÃO DO ÓBICE SUMULAR N.º 05/STJ.
1. Não raramente, na formação de um shopping, ao condomínio pro indiviso, superpõe-se um condomínio por unidades autônomas, regulado pela Lei n° 4.591/64, hipótese em que a implantação reclama máxima cautela na definição e regulamentação da amplitude das respectivas
áreas de uso comum e forma de sua utilização pelos condôminos, bem como no tocante ao rateamento de despesas, a fim de impedir o surgimento de graves dificuldades operacionais, neste contexto, a Convenção de Condomínio visa estabelecer definições, firmar diretrizes administrativas e fixar as regras de custeio dos encargos condominiais, obrigando a todos condôminos, nos termos do art. 9º,
da Lei nº 4.591/64.
2. In casu, o cerne da contenda reside em responder se é possível extrair das cláusulas da Convenção de Condomínio a previsão de um critério, distinto do legal (art. 12, § 1º, da Lei n.º 4.591/64) de fixação da quota para o rateio das despesas do condomínio aplicável aos proprietários de unidades autônomas. Tal questionamento foi respondido tanto pelo Juízo singular quanto pelo Colegiado de apelação, que concluíram, de forma uníssona, a partir de uma interpretação conjugada das cláusulas 11 e 75 da Convenção condominial, que os proprietários de unidades autônomas são definidos como condôminos, estando, deste modo, sujeitos, tal como os locatários, à previsão do rateio das despesas do condomínio com base no CRD (coeficiente de rateio de despesas).
3. Conferir solução diversa à causa demandaria a realização de outra exegese do pactuado, com cuidadosa análise das cláusulas da Convenção condominial a fim de averiguar a possibilidade de se extrair entendimento no sentido de que o critério de divisão de encargos previsto é adstrito, unicamente, aos locatários. Logo, há de se reconhecer que o conhecimento do especial, na espécie, implica na análise do acerto de decisão lastreada puramente em interpretação de cláusulas contratuais, esbarrando, portanto, no enunciado da Súmula nº 05/STJ .
4. Recurso especial não conhecido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 537116 / RS
RECURSO ESPECIAL 2003/0058899-3
Ministro BARROS MONTEIRO

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ACESSO INDEPENDENTE. COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE.
- Havendo disposição expressa na convenção de condomínio, estabelecendo o critério de rateio dos encargos condominiais ordinários, prescindível é que haja outra regra específica obrigando o proprietário da loja térrea a arcar com essas despesas. Recurso especial conhecido, mas improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 296405 / SP
RECURSO ESPECIAL 2000/0141607-3
Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR

Ementa: CONDOMÍNIO. Despesas processuais. Rateio. Litigante. condômino que litiga com o condomínio deve ser excluído do rateio prévio das despesas com a contratação do advogado; está obrigado apenas ao que lhe decorre da sucumbência. Coisa julgada. Inexistência. Recurso conhecido em parte e provido.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 122613 / RJ
RECURSO ESPECIAL 1997/0016570-1
Ministro BARROS MONTEIRO

Ementa: CONDOMÍNIO. RATEIO. DESPESAS RELATIVAS A INDENIZAÇÃO GANHA POR EX-EMPREGADO, GARAGISTA DO PRÉDIO. EXCLUSÃO PRETENDIDA POR CONDÔMINO QUE NÃO POSSUI VAGA NA GARAGEM. MATÉRIA PROBATÓRIA. RECURSO ESPECIAL INADMISSÍVEL.
- Assentadas as bases de fato da controvérsia pelo Acórdão recorrido, é inadmissível o recurso especial quando o recorrente busca a prevalência de contornos fáticos distintos daqueles já definidos. Incidência da súmula n.º 07-STJ.
Recurso especial não conhecido.

Íntegra do Acórdão

índice

CC **94857** / PR
CONFLITO DE COMPETENCIA
2008/0067873-8
Relator(a) Ministro FERNANDO GONÇALVES Órgão Julgador S2 - SEGUNDA SEÇÃO
Data do Julgamento 25/06/2008

Ementa
COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PÓLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AFASTAMENTO. PREVALÊNCIA. COISA JULGADA.
1 - Se a Caixa Econômica Federal somente veio a se tornar proprietária do bem (via adjudicação) quando já havia trânsito em julgado na ação de cobrança ajuizada contra o primitivo dono do apartamento, não pode ela figurar na execução de sentença.
2 - A obrigação propter rem é de índole material e não se sobrepõe às peculiaridades da demanda em análise, onde há coisa julgada. Quem figura no título executivo judicial é que deve responder pela dívida.
3 - Nada impede o ajuizamento de nova ação de cobrança, dessa vez contra a nova proprietária, a Caixa Econômica Federal.
4 - Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Londrina - PR.
Acórdão
Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do Conflito de Competência e declarar competente a 2ª Vara Cível de Londrina/PR, a suscitada. Os Ministros Aldir Passarinho Junior, João Otávio de Noronha, Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Luis Felipe Salomão e Carlos Fernando Mathias (Juiz convocado do TRF 1ª Região) votaram com o Ministro Relator. Ausente, ocasionalmente, o Ministro Ari
Pargendler.
Íntegra do Acórdão

índice

Gratuidade de Justiça

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Espírito Santo
Mato Grosso do Sul
Minas Gerais
Rio Grande do Sul

Superior Tribunal de

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.002.21586 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. SIDNEY HARTUNG
Julgamento: 10/06/2009
QUARTA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO - GRATUIDADE DE JUSTIÇA - Decisão que indefere gratuidade de justiça a condomínio de shopping de alto movimento da Barra da Tijuca, determinando o recolhimento do preparo sob pena de cancelamento da distribuição. Pretensão do agravante quanto ao recolhimento das custas ao final. - Dificuldade no recebimento de contribuições dos condôminos que não justifica a concessão da gratuidade, inexistindo, por outro lado, prova concreta que autorize a concessão do benefício. - Recurso manifestamente improcedente. Incidência do art. 557 do CPC. - NÃO SEGUIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.40257 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. NAGIB SLAIBI
Julgamento: 28/10/2009
SEXTA CAMARA CIVEL

Direito Constitucional. Gratuidade de justiça. Pessoa jurídica. Ação de cobrança de cotas condominiais. Decisão que indeferiu o pedido de gratuidade de justiça posto pelo Condomínio. Aplicação do art. 5º, LXXIV, da Constituição da República. Garantia ao acesso da ordem jurídica justa. Limitação. Descabimento.O acesso ao Judiciário é amplo, voltado também para as pessoas jurídicas. Tem, como pressuposto a carência econômica, de modo a impedi-los de arcar com as custas e despesas processuais. Esse acesso deve ser recepcionado com liberalidade para não inviabilizá-lo. O beneficio não é restrito às entidades pias, ou sem interesse de lucro. O que conta é a situação econômico-financeira do interessado.Comprovação da situação financeira precária em que se encontra o Condomínio agravante, através da juntada dos últimos balancetes, indicando alto índice de inadimplência, o que lhe impossibilita arcar com as despesas processuais neste momento. Aplicação do art. 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil. Decisão atacada em confronto com jurisprudência dominante do STJ.Provimento parcial do recurso, para que as custas sejam recolhidas somente ao final em caso de sucumbência.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.40299 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA
Julgamento: 13/10/2009
NONA CAMARA CIVEL

Agravo de Instrumento. Indeferimento de Gratuidade de Justiça em ação de Cobrança de Cotas Condominiais. Gratuidade de Justiça. Provada a impossibilidade do Condomínio em suportar o pagamento das custas, sem prejuízo do seu sustento. Benefício requerido que deve ser concedido ao Agravante, em conformidade com a regra do art. 5º, LXXIV da CRFB. Recurso provido.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.002.19460 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. NAMETALA MACHADO JORGE
Julgamento: 26/08/2009
DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. INDEFERIMENTO. AGRAVO. MANIFESTA PROCEDÊNCIA. ART. 557, § 1º-A, CPC.O art. 5º, LXXIV, da CR não veda a concessão da gratuidade de justiça às pessoas formais, que, contudo, se submetem a critérios distintos para a aferição da pertinência da concessão do benefício, porquanto devem efetivamente comprovar seu estado de penúria financeira.Demonstrada, pois, a situação de dificuldade financeira por que passa o condomínio, impõe-se o deferimento da gratuidade. Jurisprudência do STJ.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.002.37717 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. NORMA SUELY
Julgamento: 17/06/2009
OITAVA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO.COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. GRATUIDADE DE JUSTIÇA.HIPOSSUFICIÊNCIA PREVISTA NO § 1º, DO ART. 4º, DA LEI Nº. 1.060/50, INEQUIVOCAMENTE CARACTERIZADA. DESPESAS QUE SUPERAM A ARRECADAÇÃO MENSAL.O FATO DE SE TRATAR DE CONDOMÍNIO NÃO AFASTA A PRESUNÇÃO DE MISERABILIDADE.CONJUNTO PROBATÓRIO FAVORÁVEL AO DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.002.32113 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
JDS. DES. GILBERTO GUARINO
Julgamento: 01/09/2009
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS MOVIDA PELO CONDOMÍNIO-AGRAVANTE. DECISÃO QUE INDEFERIU A GRATUIDADE DE JUSTIÇA, NÃO CONSIDERANDO COMPROVADO O ESTADO DE MISERABILIDADE JURÍDICA. CUSTAS QUE MONTAM A, NO MÁXIMO, R$ 300,00 (TREZENTOS REAIS). AGRAVO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Distrito Federal

==========

2009 00 2 006326-9 AGI - 0006326-92.2009.807.0000
Registro do Acórdão **365139**
Data de Julgamento : 01/07/2009
Órgão Julgador : 3ª Turma Cível
Relator : NÍDIA CORRÊA LIMA

Ementa
DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA PARA CONDOMÍNIO. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA.
1. A PESSOA JURÍDICA NÃO TEM A SEU FAVOR A PRESUNÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA, RAZÃO POR QUE DEVE COMPROVAR NÃO TER CONDIÇÕES DE ARCAR COM AS DESPESAS PROCESSUAIS SEM COMPROMETER SUA PRÓPRIA EXISTÊNCIA.
2. NO CASO EM EXAME, O ACERVO PROBATÓRIO CARREADO PARA OS AUTOS DEMONSTRA QUE O CONDOMÍNIO POSSUI CONDIÇÕES FINANCEIRAS SUFICIENTES PARA ARCAR COM OS CUSTOS DO PROCESSO, RAZÃO POR QUE DEVE SER INDEFERIDO O PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA.
3. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
Decisão
CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.
Íntegra do Acórdão

índice

2009 00 2 006310-4 AGI - 0006310-41.2009.807.0000
Registro do Acórdão **364459**
Data de Julgamento : 17/06/2009
Órgão Julgador : 6ª Turma Cível
Relator : OTÁVIO AUGUSTO

Ementa
AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. CONDOMÍNIO. COMPROVAÇÃO DA INCAPACIDADE FINANCEIRA. CONCESSÃO DO BENEFÍCIO. PRECEDENTES. PROVIMENTO DO RECURSO. SEGUNDO ORIENTAÇÃO DESTE EG. TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM SE TRATANDO DE UM CONDOMÍNIO, OU MESMO QUALQUER OUTRA PESSOA JURÍDICA, PARA A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA, DEVE HAVER A COMPROVAÇÃO DE SUA INCAPACIDADE FINANCEIRA DE ARCAR COM AS DESPESAS PROCESSUAIS. PRECEDENTES.
RECURSO PROVIDO. UNÂNIME.
Decisão
CONHECIDO. DEU-SE PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul

==========

2002.005042-3
Julgamento: 31/03/2003
Órgão Julgador: 3ª Turma Cível
Classe:Agravo

Ementa:
AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONCESSÃO DE JUSTIÇA GRATUITA PARA CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE DESDE QUE COMPROVADA A NECESSIDADE - RECURSO IMPROVIDO.
Relator:Des. Hamilton Carli

Íntegra do Acórdão

índice

2002.004833-0/0001.00
Julgamento: 24/06/2002
Órgão Julgador: 3ª Turma Cível
Classe: Agravo Regimental em Agravo

Ementa:

AGRAVO INTERNO - NEGATIVA DE SEGUIMENTO A AGRAVO DE INSTRUMENTO - ARTIGO 557, PRIMEIRA FIGURA, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - JUSTIÇA GRATUITA - CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE DE CONCESSÃO AO ENTE DESPERSONALIZADO - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA - INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS À EXATA COMPREENSÃO DA MATÉRIA DEVOLVIDA - IMPOSSIBILIDADE DA POSTERIOR JUNTADA - PRECLUSÃO - RECURSO IMPROVIDO.
Relator: Des. Claudionor Miguel Abss Duarte

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

1.0024.02.846293-5/001(1)
Relator: HILDA TEIXEIRA DA COSTA
Data do Julgamento: 29/06/2006

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL - CONDOMÍNIO - PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA NEGADO - RECOLHIMENTO DAS CUSTAS EFETUADO - FALTA DE PROVA DA NECESSIDADE POR MEIO DE BALANÇO - UNIDADE AUTÔNOMA COM INFILTRAÇÃO ADVINDA DE ÁREA COMUM - DANOS MATERIAIS - RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. Tendo havido o recolhimento das custas, assim como não provada a necessidade do benefício da assistência judiciária pelo Condomínio por meio de balanço desfavorável, deve ser negado o benefício pleiteado. O condomínio é responsável pela reparação integral dos danos causados no interior da unida autônoma quando advindos de área comum, por infiltração, conforme laudo pericial oficial emitido.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.08.140529-2/001(1)
Relator: FERNANDO CALDEIRA BRANT
Data do Julgamento: 22/10/2008

Ementa:
AGRAVO DE INSTRUMENTO - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - CONDOMÍNIO - PROVA DE HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA. VOTO VENCIDO.O condomínio, para efeito de concessão do benefício da assistência judiciária, é equiparado à pessoa jurídica sem fins lucrativos, sendo-lhe exigido a prova cabal de sua hipossuficiência econômica. Estando referida incapacidade financeira demonstrada através do último balanço de caixa, não há porque indeferir o pedido. VV.: Ausente a comprovação da alegada incapacidade da parte em suportar os custos da demanda, deve ser mantida a decisão que indefere o pedido de gratuidade da justiça.
Súmula: DERAM PROVIMENTO. VENCIDO O 1º VOGAL.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

==========

TIPO DE PROCESSO: Agravo de Instrumento
NÚMERO: **70032500001**
RELATOR: Nelson José Gonzaga

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO. AÇÃO ORDINÁRIA. JUSTIÇA GRATUITA. DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA. VALOR DE RAZOÁVEL MONTA APLICADO EM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. Ausência de indicativos de enquadramento, do requerente, no rol dos necessitados. Situação que suporta os ônus processuais. DÚVIDAS QUANTO AO ALEGADO ESTADO DE NECESSIDADE. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS QUE AUTORIZEM A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO. INDEFERIMENTO. OS ELEMENTOS PROBATÓRIOS CONSTANTES NOS AUTOS NÃO DEMONSTRARAM, DE MANEIRA ROBUSTA E ESTREME DE DÚVIDAS, O ALEGADO ESTADO DE NECESSIDADE DE A DEMANDANTE LITIGAR SOB A AJUDA DO ESTADO. MANTIDO O INDEFERIMENTO. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO, POR DECISÃO MONOCRÁTICA. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70032500001, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: NELSON JOSÉ GONZAGA, JULGADO EM 07/10/2009).

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

REsp **550843** / SP
RECURSO ESPECIAL 2003/0087913-5
Relator(a) Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR (1110)
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 24/08/2004

Ementa
PROCESSUAL CIVIL. JUSTIÇA GRATUITA**.** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. LEI N. 1.060/50. AUSÊNCIA **DE** RESTRIÇÃO EXPRESSA DO BENEFÍCIO A ENTIDADES DESSA NATUREZA. CABIMENTO, EM TESE, DO PEDIDO. ÔNUS DA COMPROVAÇÃO DO ESTADO **DE** NECESSIDADE PELO REQUERENTE. INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE NÃO EXAMINARAM A SITUAÇÃO FÁTICA CONCRETA. RETORNO DOS AUTOS À VARA PARA APRECIAÇÃO DO MÉRITO DO PEDIDO.

I. Em tese, é possível ao condomínio residencial beneficiar-se da assistência gratuita prevista na Lei n. 1.060/50, à míngua de norma expressa restritiva, cabendo, no entanto, ao requerente, a demonstração efetiva do seu estado de penúria, que o impossibilita de arcar com as custas processuais, o que deverá ser aferido pelas instâncias ordinárias.
II. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, para determinar a volta dos autos à Vara de origem, a fim de que seja apreciado o mérito do pedido de gratuidade.

Íntegra do Acórdão

índice

Multas

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Ceará
Distrito Federal
Minas Gerais
Santa Catarina

Superior Tribunal de Justiça

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.001.14286 - APELACAO
DES. CAMILO RIBEIRO RULIERE
Julgamento: 09/06/2009
PRIMEIRA CAMARA CIVEL

Ação de Cobrança - Condomínio - Aplicação de multas administrativas aos condôminos - Assembléia geral extraordinária regularmente convocada e que deliberou com quorum qualificado - Artigo 1337 do Código Civil – Reiterados descumprimentos das normas internas - Mantença da Sentença Desprovimento da Apelação.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.20421 - APELACAO
DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO
Julgamento: 24/04/2009
QUARTA CAMARA CIVEL

E M E N T A: Cobrança de Cotas Condominiais e Multas por violação ao regimento Interno do Condomínio. Pedido julgado parcialmente procedente. I - Documentos anexados pelo Autor se limitam às comunicações enviadas à Ré, advertindo-lhe da proibição de obstrução de passagens e uso de área comum do edifício. II Aludida documentação que se mostra imprestável para comprovar eventual infração praticada pela condômina. Além do mais, Assembléia realizada deliberou pela contratação de profissionais para documentar possíveis irregularidades ou infrações cometidas, o que não foi ultimado pelo Condomínio Autor.III - O acolhimento o pleito do Suplicante em relação às multas por supostas infrações, acarretaria em violação aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.IV - Débito elaborado no concernente às multas alusivas à utilização de área comum, também foi elaborado unilateralmente, além do que está sendo empregado como coação para a adimplência de uma dívida não reconhecida pela Suplicada, já que impugna o seu nascedouro, qual seja, a alegada irregularidade.V Juros moratórios fixados em 1% (um por cento) ao mês. Inteligência do § 1° do artigo 1336 do novo Código Civil.VI - Pretensão inicial deduzindo duas cobranças, restando apenas uma deferida. Sucumbência recíproca evidenciada. Exegese do caput do artigo 21 da Lei de Ritos Civil.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.47393 - APELACAO
DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO
Julgamento: 13/10/2009
DECIMA NONA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO DO ART. 557, § 1º, DO CPC. Ação de cobrança. Imposição de multa em face de proprietário de unidade autônoma que viola reiteradamente as disposições condominiais. Perturbação do sossego alheio. Som alto após as 22:00 horas. Sentença procedente. Decisão do Relator que negou seguimento ao apelo. Possibilidade. Manifesta improcedência das razões recursais dos demandados. Inteligência contida nos artigos 557, caput do CPC e 31, VIII, do RITJRJ. Se os réus descumprem reiteradamente as normas condominiais e legislação estadual que regulam o direito de vizinhança, deixando de demonstrar eventual fato impeditivo, extintivo ou modificativo da pretensão autoral, na forma do art. 333, II, do CPC, correta a sentença que houve por bem condená-los ao pagamento da singela multa condominial no valor de R$ 79,04. Inexistência de vício formal na aplicação da multa, pois, como é sabido, o Síndico é o representante legal do Condomínio, cabendo a ele

tomar todas as medidas necessárias para a guarda e defesa dos interesses da maioria. DECISÃO PROFERIDA PELO ILUSTRE RELATOR QUE SE MANTÉM. AGRAVO DESPROVIDO.AGRAVO INOMINADO DO ART. 557, § 1º, DO CPC. Ação de cobrança. Imposição de multa em face de proprietário de unidade autônoma que viola reiteradamente as disposições condominiais. Perturbação do sossego alheio. Som alto após as 22:00 horas. Sentença procedente. Decisão do Relator que negou seguimento ao apelo. Possibilidade. Manifesta improcedência das razões recursais dos demandados. Inteligência contida nos artigos 557, caput do CPC e 31, VIII, do RITJRJ. Se os réus descumprem reiteradamente as normas condominiais e legislação estadual que regulam o direito de vizinhança, deixando de demonstrar eventual fato impeditivo, extintivo ou modificativo da pretensão autoral, na forma do art. 333, II, do CPC, correta a sentença que houve por bem condená-los ao pagamento da singela multa condominial no valor de R$ 79,04. Inexistência de vício formal na aplicação da multa, pois, como é sabido, o Síndico é o representante legal do Condomínio, cabendo a ele tomar todas as medidas necessárias para a guarda e defesa dos interesses da maioria. DECISÃO PROFERIDA PELO ILUSTRE RELATOR QUE SE MANTÉM. AGRAVO DESPROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.35458 - APELACAO
DES. MARIO GUIMARAES NETO
Julgamento: 08/09/2009
DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA - INDENIZATÓRIA - MULTA POR PERTUBAÇÃO DE USO DE COISA COMUM DO CONDOMÍNIO - FATO COMPROVADO PENALIDADE PREVISTA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL - DANO MORAL - NÃO CONFIGURAÇÃO - SENTENÇA QUE SE MANTÉM POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS - NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO, DIANTE DA MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA - ART. 557, CAPUT, DO CPC.

Integra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

==========

2004.0001.5052-9/0 - AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO
Órgão Julgador: 1ª CÂMARA CÍVEL
Relator: Des. JOSÉ EDMAR DE ARRUDA COELHO

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ENTREGA DAS CHAVES E ARBITRAMENTO DE MULTA. 1. Presentes os requisitos da antecipação dos efeitos do provimento jurisdicional de mérito, impõe-se a sua concessão. 2. Caso em que os créditos transferidos pela Construtora cedente ao condomínio de promitentes-compradores,posteriormente transferidos à Construtora agravante, decorrentes que eram dos compromissos de compra e venda firmados com a incorporadora cedente, haveriam de respeitar os termos de tais pactuações. 3. De se reconhecer, doutra parte, o descompasso da multa cominada, em face do princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, a qual se converte de multa diária para multa única, arbitrando-a em valor igual ao da dívida discutida. 4. Recurso conhecido e

parcialmente provido. 5.Decisão unânime.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Distrito Federal

==========

Classe do Processo : **2005 01 1 088963-3 APC - 0088963-39.2005.807.0001**
Registro do Acórdão Número : 291738
Data de Julgamento : 29/11/2007
Órgão Julgador : 1ª Turma Cível
Relator : VERA ANDRIGHI

Ementa
PROCESSO CIVIL. COBRANÇA. NULIDADE. IMPOSIÇÃO DE MULTA. COISA JULGADA.
I - PRECLUSA QUESTÃO RELATIVA À VALIDADE DA MULTA CONDOMINIAL APLICADA EM RAZÃO DO DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO ASSEMBLEAR, UMA VEZ QUE A MATÉRIA JÁ FOI OBJETO DE AÇÃO ANULATÓRIA, CUJA SENTENÇA, DE IMPROCEDÊNCIA, TRANSITOU EM JULGADO.
II - DEMONSTRADO O DESCUMPRIMENTO DA ORDEM DE DESOCUPAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM PARA REALIZAÇÃO DE OBRA DESTINA AO CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE SEGURANÇA E DE INCÊNDIO, É VÁLIDA A APLICAÇÃO DA MULTA.
III - APELAÇÃO PROVIDA.
Decisão CONHECER. DAR PROVIMENTO, NOS TERMOS DO VOTO DA DESª RELATORA. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : **2006 07 1 014939-7 APC - 0014939-85.2006.807.0007**
Registro do Acórdão Número : 279422
Data de Julgamento : 08/08/2007
Órgão Julgador : 2ª Turma Cível
Relator : CARMELITA BRASIL
Ementa
CIVIL. CONDOMÍNIO X CONDÔMINO. COBRANÇA DE MULTA. FIXAÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL CARACTERIZADO. RECURSO IMPROVIDO. RESTANDO COMPROVADA A INDEVIDA FIXAÇÃO DE MULTA POR SÍNDICO DE CONDOMÍNIO, ACOLHE-SE O PEDIDO CONTRAPOSTO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA COBRANÇA. UMA VEZ INDEVIDA A MULTA, PATENTE O DANO MORAL SOFRIDO EM RAZÃO DA INSCRIÇÃO DO NOME DA CONDÔNIMA NA SPC.
Decisão CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : **2005 01 1 064587-9 APC - 0064587-86.2005.807.0001**
Registro do Acórdão Número : 366640
Data de Julgamento : 15/07/2009
Órgão Julgador : 4ª Turma Cível
Relator : JOÃO BATISTA TEIXEIRA
Ementa
CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. INTEMPESTIVIDADE E DESERÇÃO DE RECURSO. PERTURBAÇÃO CAUSADA POR DOENTE FILHO DE MORADOR. MULTA. INFRAÇÃO E PENALIDADE PREVISTAS NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. COMPETÊNCIA DO SÍNDICO. NOTIFICAÇÃO DO AUTUADO PARA RECORRER. NECESSIDADE. INEXIGIBILIDADE DA MULTA QUE NÃO OBSERVAVA A FORMALIDADE. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.
01.NA FORMA DO ARTIGO 508 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, É INTEMPESTIVO O RECURSO DE

APELAÇÃO INTERPOSTO FORA DO PRAZO DE QUINZE DIAS, CONTAS NA FORMA DO ARTIGO 184, DO CPC, EXCLUINDO-SE O DIA DO COMEÇO E INCLUINDO O DIA DO INÍCIO DO TÉRMINO.
02.CUMPRE À PARTE, NO ATO DA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO, COMPROVAR O PREPARO SOB PENA DE DESERÇÃO, CONFORME DISCIPLINA DO ARTIGO 511 DO CPC.
03.A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, EM ASSEMBLÉIA DOS CONDÔMINOS, CRIA NORMAS A SEREM CUMPRIDAS POR TODOS OS CONDÔMINOS.
04.É VÁLIDA E LEGAL A NORMA PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE DELEGA AO SÍNDICO A IMPOSIÇÃO E COBRANÇA DE MULTAS POR INFRAÇÃO ÀS NORMAS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.
05.CUMPRE AO SÍNDICO, AO IMPOR PENA POR COMPORTAMENTO QUE AFRONTA A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, DAR INTEGRAL CUMPRIMENTO ÀS NORMAS DESTE REGRAMENTO, NOTIFICANDO O AUTUADO PARA QUERENDO RECORRER DA PENALIDADE, SOB PENA DE INEXIGIBILIDADE DA MULTA IMPOSTA.
06.NÃO SE PODE RECONHECER DANO MORAL, POSTULADO POR MORADOR DE EDIFÍCIO, AO ARGUMENTO DE PERSEGUIÇÃO DOS MORADORES A SUA PROLE, QUANDO A REAÇÃO DOS CONDÔMINOS E DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO SE DEVE A COMPORTAMENTO INADEQUADO PARA COM A COLETIVIDADE DE MEMBRO DOENTE DA FAMÍLIA RECLAMANTE.
07.CONHECIDO E DESPROVIDO O RECURSO DA AUTORA. NÃO CONHECIDO O RECURSO DO CONDOMÍNIO. SENTENÇA MANTIDA.
Decisão
NÃO CONHECER DO RECURSO DO RÉU, CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA, UNÂNIME

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : APELAÇÃO CÍVEL **2004 01 1 057523-2 APC - 0057523-59.2004.807.0001**
Registro do Acórdão Número : 259109
Data de Julgamento : 11/10/2006
Órgão Julgador : 6ª Turma Cível
Relator : ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO.

Ementa
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. APLICAÇÃO DE MULTAS POR INFRAÇÃO AO REGIMENTO INTERNO. SE REVESTE DE LEGITIMIDADE A CONDUTA DO MORADOR QUE, ANTE A NEGATIVA DO SÍNDICO, EXIGE A ENTRADA DE CAMINHÃO DE LIMPEZA PÚBLICA PARA COLETA DE LIXO NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO.
RECURSO PROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : APELAÇÃO CÍVEL **2002 01 1 109131-7 APC - 0109131-67.2002.807.0001**
Registro do Acórdão Número : 227158
Data de Julgamento : 22/08/2005
Órgão Julgador : 3ª Turma Cível
Relator : VASQUEZ CRUXÊN

Ementa
APELAÇÃO CÍVEL - SUSPENSÃO DE MULTAS APLICADAS PELO CONDOMÍNIO - UTILIZAÇÃO DA GARAGEM PARA ACONDICIONAMENTO DE DOIS VEÍCULOS - SOBERANIA DO REGIMENTO INTERNO APROVADO PELA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. 1 - TANTO A LEI Nº. 4.591/64 (ART. 9º, §2º) COMO O CÓDIGO CIVIL (ART. 1.333) DISPÕEM QUE A CONVENÇÃO, QUANDO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DESCRITOS, É OBRIGATÓRIA PARA TITULARES E PARA AQUELES QUE DETENHAM POSSE OU DETENÇÃO SOBRE AS UNIDADES. 2 --

SE O REGIMENTO INTERNO, APROVADO PELA CONVENÇÃO, DETERMINA QUE CADA CONDÔMINO FARÁ JUS A UMA VAGA NA GARAGEM, COM CAPACIDADE PARA APENAS UM VEÍCULO, NÃO SE MOSTRA JURIDICAMENTE RELEVANTE A ALEGAÇÃO DE QUE O ACONDICIONAMENTO DE MAIS UMA MOTO EM NADA PREJUDICARIA OS DEMAIS CONDÔMINOS. 3 - O FATO DE OUTROS MORADORES PODEREM GUARDAR DOIS VEÍCULOS POR VAGA NÃO SALVAGUARDA A RECORRENTE, CONSIDERANDO QUE TAL CONDIÇÃO FOI APROVADA PELA ASSEMBLÉIA E CONCEDIDA A MORADORES ESPECÍFICOS, MEDIANTE O PAGAMENTO DE TAXA ADICIONAL, EM FACE DA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA DA GARAGEM. 4 - NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO.
Decisão
CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, TUDO À UNANIMIDADE.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : AGRAVO DE INSTRUMENTO **2004 00 2 003215-0 AGI - 0003215-76.2004.807.0000**
Registro do Acórdão Número : 195217
Data de Julgamento : 21/06/2004
Órgão Julgador : 6ª Turma Cível
Relator : JAIR SOARES

Ementa
CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO DE SE MANTER ANIMAIS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.
1 - EMBORA EXPRESSA A CONVENÇÃO, PROIBINDO MANTER ANIMAIS DE QUALQUER ESPÉCIE NA UNIDADE AUTÔNOMA, DEVE-SE DESPREZAR O FETICHISMO NORMATIVO, QUE PODE CARACTERIZAR O SUMMUM IUS SUMMA INJURIA, RESERVANDO-SE A SOLUÇÃO DO LITÍGIO AO EXAME DA PROVA E DAS CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES DO CASO.
2 - PODE OCORRER QUE SE TRATE DE ANIMAL PEQUENO, INOFENSIVO, A EXEMPLO DE CÃO PEQUINÊS, GATO OU UMA MINÚSCULA TARTARUGA QUE, MANTÊ-LO NO INTERIOR DO APARTAMENTO, NÃO TRAZ QUALQUER INCÔMODO, TRANSTORNO OU PERIGO AOS MORADORES.
3 - SE INEXISTE, CONTUDO, DETERMINAÇÃO PARA QUE RETIRE DE IMEDIATO O ANIMAL DO APARTAMENTO, DESCABE FIXAR COMANDO PARA IMPEDIR QUE O SÍNDICO APLIQUE MULTAS CASO O ANIMAL CAUSE TRANSTORNOS.
4 - AGRAVO NÃO PROVIDO.
Decisão
CONHECER E NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : APELAÇÃO CÍVEL **2004 01 1 057503-0 APC - 0057503-68.2004.807.0001**
Registro do Acórdão Número : 239897
Data de Julgamento : 12/12/2005
Órgão Julgador : 5ª Turma Cível
Relator : HAYDEVALDA SAMPAIO

Ementa
AÇÃO DE COBRANÇA - PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO - CONDOMÍNIO - APLICAÇÃO DE MULTAS - REGIMENTO INTERNO.
1 - MOSTRANDO-SE TEMPESTIVO O RECURSO, BEM COMO PREENCHENDO OS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE, REJEITA-SE A PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO.
2 - AGINDO O CONDÔMINO DE ACORDO COM O SEU INTERESSE E DE OUTROS CONDÔMINOS, AO INSISTIR NA ENTRADA DE CAMINHÃO DE LIMPEZA PÚBLICA PARA COLETA DE LIXO, NÃO PODE SER CONSIDERADO COMO ALGAZARRA OU TUMULTO A DISCUSSÃO A RESPEITO DO FATO, DESDE QUE NÃO ULTRAPASSE OS LIMITES DO RAZOÁVEL.

3 - RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.
Decisão
CONHECER E NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : APELAÇÃO CÍVEL
2004 01 1 046317-0 APC - 0046317-48.2004.807.0001
Registro do Acórdão Número : 236439
Data de Julgamento : 12/12/2005
Órgão Julgador : 4ª Turma Cível
Relator : VERA ANDRIGHI

Ementa
PROCESSO CIVIL. AÇÃO CAUTELAR PREPARATÓRIA. INTERESSE PROCESSUAL. APLICAÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL.
I - A APLICAÇÃO DAS MULTAS PELO CONDOMÍNIO NÃO ACARRETOU A PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE PROCESSUAL, VISTO QUE A PROVIDÊNCIA CAUTELAR PLEITEADA VISA JUSTAMENTE A COIBIR A APLICAÇÃO DE NOVAS MULTAS.
II - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. UNÂNIME.
Decisão
CONHECER, UNÂNIME. DAR PROVIMENTO, UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

Número do processo: **1.0024.04.312649-9/001(1)**
Relator: GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES
Data do Julgamento: 27/11/2007

Ementa:
AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO -DESPESAS CONDOMINIAIS - REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO - APLICAÇÃO DE MULTAS - REPETIÇÃO DE INDÉBITO - DECISÃO ASSEMBLEAR - NULIDADE - DANOS MORAIS E MATERIAIS - REPARAÇÃO. 1. Válida é a decisão assemblear que, com amparo na convenção de condomínio e em consonância com a legislação em vigor, institui a remuneração do síndico e estabelece a aplicação de punição pecuniária ao condômino que, sem motivo justo, se recuse a assumir o cargo de síndico. 2. O condômino que descumpre as regras contidas na convenção de condomínio e no regulamento interno, e ainda desconsidera as decisões tomadas em assembléias, em notório detrimento do próprio condomínio, a contaminar a boa convivência entre os condôminos, deve se sujeitar aos rigores normativos destinados ao estabelecimento da ordem e disciplina no âmbito do condomínio. 3. A cobrança equivocada da multa, por violação ao Regulamento Interno, com a aplicação da penalidade prevista na Escritura de Convenção de Condomínio, apenas autoriza o decote do excesso.
Súmula: DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO.
Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.02.728545-1/001(1)
Relator: DUARTE DE PAULA
Data do Julgamento: 15/02/2006

Ementa:
AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO - MULTA POR INFRAÇÃO AO REGULAMENTO - RECONVENÇÃO - RECURSO ADESIVO - LIMITE. Para que a multa por infração ao regulamento interno seja cobrada do condômino, é necessária a comprovação efetiva de

que tenha incorrido em desobediência aos deveres estipulados e ainda que lhe tenha sido concedida oportunidade para se defender da penalidade imposta. A matéria ventilada em sede de recurso adesivo deve ser contraposta àquela suscitada no apelo principal, observando os limites da discussão nele imposta, sob pena de não ser conhecido.
Súmula: Negaram provimento ao recurso principal e não conheceram do

Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.05.814963-4/001(1)
Relator: BATISTA DE ABREU
Data do Julgamento: 29/08/2007

Ementa:
AÇÃO ORDINÁRIA - ANULAÇÃO DE MULTA CONDOMINIAL - NECESSIDADE ESTABELECIDA POR CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ADVERTÊNCIA POR ESCRITO ANTERIOR À APLICAÇÃO DA MULTA - CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS PARA CONFECÇÃO DE PARECER JURÍDICO EM NOME DO CONDOMÍNIO - PRERROGATIVA EXCLUSIVA DA ASSEMBLÉIA GERAL. Prevendo a convenção de condomínio a necessidade de advertência escrita antes de aplicação de multa, não é suficiente a efetiva ciência pelo condômino a ser multado por estar violando regra. Não pode o condômino fazer despesas de caráter excepcional sem a prévia e legítima autorização do condomínio e depois imputar o gasto a apenas um dos condôminos.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2.0000.00.386935-2/000(1)
Relator: GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES
Data do Julgamento: 27/03/2003

Ementa:
AÇÃO DE COBRANÇA - RITO SUMÁRIO - CONDOMÍNIO - INTERESSE PROCESSUAL - INFRAÇÃO AO REGIMENTO INTERNO - MULTA. A reiterada conduta do condômino em manter animal em seu apartamento, transgredindo a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, enseja a aplicação da multa prevista e a conseqüente cobrança pelo condomínio.
Súmula: Negaram provimento ao agravo retido, rejeitaram a preliminar e negaram provimento à apelação.

Íntegra do Acórdão

índice

1.0145.05.259918-3/001(1)
Relator: BITENCOURT MARCONDES
Data do Julgamento: 14/06/2007

Ementa:
APELAÇÃO. COBRANÇA. CONDOMÍNIO. NULIDADE. MULTA. COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL. QUORUM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I) O sistema de nulidades do processo civil é aberto, sendo imprescindível a comprovação de prejuízo para a parte. II) A ausência de interposição de recurso em face da decisão que deferiu a denunciação da lide gera a preclusão da matéria, o que impede o exame da questão em sede de apelação. III) O pagamento das despesas condominiais pelo locatário ao locador, sem o repasse ao condomínio não os desonera das obrigações condominiais. IV) A multa para comportamento anti-social do condômino deve observar o quorum de ¾ dos demais condôminos. III) Recurso conhecido e parcialmente provido.
Súmula: REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo: **1.0024.06.019849 -6/001(1)**
Relator: UNIAS SILVA
Data do Julgamento: 28/08/2007

Ementa:
AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - REVELIA - APLICAÇÃO DA PENALIDADE PREVISTA NO ARTIGO 1337 DO CCB DE 2002 - CONDÔMINO INADIMPLENTE - AUSÊNCIA ASSEMBLÉIA DELIBERANDO A RESPEITO - AUSÊNCIA DE DIREITO DE DEFESA - NULIDADE DA APLICAÇÃO DA MULTA - PARCELAS VENCIDAS E NÃO QUITADAS NO CURSO DA LIDE - INCLUSÃO NA SENTENÇA - SUCUMBÊNCIA MÍNIMA - PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. Mesmo que a parte ré seja revel, a aplicação da multa prevista no artigo 1337 do CCB de 2002, quando prevista na convenção de condomínio, deve ser precedida de assembléia para deliberar a seu respeito, do contrário, sua aplicação é nula de pleno direito.

Súmula: DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

==========
Apelação Cível n. 2007.011132-8
Relator: Edson Ubaldo
Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil
Data: 22/08/2008

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA - CONDOMÍNIO **-** MULTA POR CONDUTA "ANTI-SOCIAL" DE LOCATÁRIO - ART. 1.337, CAPUT E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL - AÇÃO PROPOSTA CONTRA PROPRIETÁRIOS - IMPROCEDÊNCIA EM PRIMEIRO GRAU - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE VÍNCULO DO MORADOR COM O CONDOMÍNIO - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO - RECURSO PROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. 2009.045572-1, Relator: Marcus Tulio Sartorato
Órgão Julgador: Terceira Câmara de Direito Civil
Data:15/10/2009
Ementa:
COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. DECISÃO SINGULAR QUE FIXOU OS JUROS A PARTIR DA CITAÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS DEVIDOS A PARTIR DE CADA VENCIMENTO. EXEGESE DO ART. 12, §3º DA LEI N.º 4.591/64. CÁLCULO DA MULTA MORATÓRIA QUE DEVE OBEDECER AO LIMITE PREVISTO NA CONVENÇÃO E NO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO ATÉ A ENTRADA EM VIGOR DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. Aplicação da multa de 2% (dois por cento) disposta no § 1º do art. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL sobre as parcelas vencidas e vincendas a posteriori. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS EM 15% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
Nas taxas condominiais vencidas até a vigência do Código Civil de 2002 deverá incidir a multa moratória estabelecida na convenção do condomínio, e sobre as parcelas vencidas a posteriori incidirá a multa de 2% (dois por cento) disposta no § 1º do art. 1.336.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

REsp 254520 / PR
RECURSO ESPECIAL
2000/0033744-7
Relator(a) Ministro BARROS MONTEIRO (1089)
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 17/10/2000

Ementa
CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO.
O PROPRIETÁRIO DO APARTAMENTO RESPONDE IN SOLIDUM POR FATO IMPUTÁVEL AO SEU LOCATÁRIO, EM FACE DA OBRIGAÇÃO DE VIGILÂNCIA QUE DEVE TER O TITULAR DE DOMÍNIO SOBRE OS ACONTECIMENTOS RELACIONADOS COM O IMÓVEL DE SUA PROPRIEDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

Propriedade Comum

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Alagoas
Ceará
Espirito Santo
Goiás
Mato Grosso do Sul
Minas Gerais
Santa Catarina

Superior Tribunal de Justiça

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.001.31537 - APELACAO
DES. JESSE TORRES
Julgamento: 24/06/2009
SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. Ação demolitória. Instalação, por condôminos, de porta de esquadria de alumínio em corredor que dá acesso a suas unidades. Preliminares que se rejeitam: a de inépcia da exordial, porque atendidos os requisitos exigidos nos artigos 282 e 283 do CPC; a de nulidade do processo, porque a demanda não se insere nas hipóteses do art. 10, § 1º, de modo a exigir que a mulher do apelante figurasse no pólo passivo. Supressio que não se configura: área do condomínio, por integrar a propriedade comum de todos os condôminos, é insuscetível de prescrição extintiva ou aquisitiva, salvo, excepcionalmente, se se tratar de área sem interesse ou utilidade para o condomínio; caso em que os condôminos se apossaram de área relevante para o condomínio, posto que situada em prisma de ventilação. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.22754 - APELACAO
DES. RICARDO RODRIGUES CARDOZO
Julgamento: 09/06/2009
DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ementa"NULIDADE DE AGE. VAGA DE GARAGEM. AUSÊNCIA DE DIREITO. PERDAS E DANOS INEXISTENTES. Ação

declaratória de nulidade de Assembléia Condominial Extraordinária que deu por encerrada a autorização de uso de espaço comum utilizado como vaga pelo veículo do Autor, c/c pedido de declaração de direito ao uso do citado espaço, c/c condenação a repetição dos valores pagos indevidamente pelo uso de vaga de garagem, e, por fim, perdas e danos pela desvalorização do imóvel, além de verba compensatória.1-Agravo retido interposto contra a decisão que não aceitou as contraditas formuladas durante os depoimentos de condôminos arrolados pelo Réu.O interesse das testemunhas seria meramente indireto porque nenhum direito seu estaria em jogo. Vieram à Juízo porque são proprietárias de apartamentos e conhecem os fatos, certamente, melhor do que qualquer outra pessoa, já que são moradoras. Todavia, esta situação não indica interesse direto numa solução dirigida à causa, pois, qualquer que seja o desfecho da lide, seus direitos estão preservados.2-No mérito, primeiramente, deve ficar registrado que a AGE realizada não visou alterar a Convenção do Condomínio, o que dispensava o quorum qualificado.O Apelante nunca foi proprietário de vaga de garagem, como se nota pela escritura pública colacionada às fls. 52/55. Ele próprio produz prova indicativa de que somente alguns outros apartamentos têm vaga de garage, com registro na escritura e no RGI. O documento referido é uma certidão exarada pelo RGI neste sentido. 3-O Autor apenas usava uma área do Condomínio, que lhe permitia estacionar seu veículo, mas que por deliberação assemblear, decidiu revogar a autorização. A decisão da Assembléia é soberana. Pouco importa o motivo que levou a maioria por decidir pelo fim da autorização. 4-Pelo espaço comum utilizado durante determinado período de tempo, enquanto houve autorização, o Autor pagou certo valor. Não tem sentido impor a devolução se, realmente, dele se serviu e não tinha direito a vaga.5-Também, não há porque se falar em perdas e danos em razão da desvalorização do imóvel. Quando o comprou, o Apelante sabia que o mesmo não tinha vaga de garagem escriturada e, por isso, deve ter pagado menos. 6-Se não tem o direito que reclama, não há porque pretender compensação por danos morais.Recurso desprovido, nos termos do voto do Desembargador Relator."

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.23005 - APELACAO DES. SERGIO LUCIO CRUZ Julgamento: 26/05/2009 DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER.CONDÔMINO QUE PRETENDE COMPELIR O CONDOMÍNIO A NÃO OBSTAR O USO DE ÁREAS COMUNS LIVRES, PARA FINS DE ESTACIONAMENTO, COM BASE EM DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA EM 2002. ACÓRDÃO QUE ANULOU A SENTENÇA, QUE ACOLHEU A TESE DE COISA JULGADA MATERIAL. DETERMINANDO FOSSE EXAMINADO O MÉRITO DA AÇÃO.POSTERIOR ASSEMBLÉIA, REALIZADA EM 2007, QUE REVOGOU A AUTORIZAÇÃO ANTES CITADA. Sentença que julgou improcedente o pedido.havendo decisão assemblear impedindo a utilização da área em debate, não pode prosperar o pedido do autor, ora apelante.tendo a ação sido intentada nos idos de 2003 e havendo prova suficiente de que, na época, tinha o apelante permissão para utilizar a área comum do condomínio, deve o pedido da presente ação ser acolhido, em parte, para declarar tal direito, limitado, contudo, à data de 10/04/2007, quando o contrário foi deliberado.provimento parcial do recurso, com sucumbência recíproca.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.64622 - APELACAO
DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO Julgamento: 29/10/2009 QUARTA CAMARA CIVEL

E M E N T A: Ação Inibitória com Pedido de Antecipação de Tutela. Proprietária inadimplente com as cotas condominiais. Limitação ao uso e gozo de áreas comuns do condomínio. R. Sentença julgando improcedente o pedido. I - Condomínio Réu que em suas contra-razões argüi preliminar de não conhecimento do recurso. Recorrente impugnando os fundamentos do R. Julgado, sendo possível a compreensão da utilidade e da necessidade recursal, em consonância com o Princípio da Dialeticidade. Preliminar que merece ser rechaçada. II - Autora admite estar inadimplente com o pagamento das cotas condominiais junto ao Condomínio Réu, relativas ao imóvel de sua propriedade. III - Incontroverso, no entanto, que a Suplicante foi impedida apenas de utilizar o salão de festas, a churrasqueira, a quadra de tênis e a academia do Condomínio, continuando usufruir da maior parte dos demais serviços existentes, bem como a garagem. IV Inadimplência da unidade imobiliária que é tolerado por trinta, até noventa dias. Ultrapassado 30 (trinta) dias, somente o uso da academia de ginástica é interrompido, o que se faz através da desativação do cartão magnético, que é utilizado na roleta de acesso. Alcançado o prazo de 90 (noventa) dias, a unidade imobiliária inadimplente não consegue reservar o uso do salão de festas, do centro esportivo e da quadra de tênis. Limitações que não alcançam qualquer serviço de caráter essencial existente no Condomínio.V - Cotas condominiais imprescindíveis à manutenção do condomínio, sobrevivendo da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem e representam os gastos efetuados mês a mês. Legítima a restrição parcial imposta à Autora. Recurso que se apresenta manifestamente improcedente. Aplicação do caput do art. 557 do C.P.C. c.c. art. 31, inciso VIII do Regimento Interno deste E. Tribunal. Negado Seguimento.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.56923 - APELACAO
DES. ANTONIO CESAR SIQUEIRA Julgamento:06/10/2009 QUINTA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM. DEMOLIÇÃO. CONDÔMINO. LEGITIMAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. LIMITES. O condômino tem a legitimação para propor a ação demolitória de construção efetivada em parte comum, sem autorização, principalmente na inércia do síndico. Porém, esta legitimação é exclusiva para defesa do bem comum e não para realização de pretensão individual. Assim, pode o condômino questionar construção efetivada por outro em área comum com base no direito de vizinhança, conforme artigos 1277 e seguintes do código civil, porém, deve provar prejuízo do uso de seu imóvel em razão da obra impugnada. Desprovimento do recurso e extinção do processo sem resolução do mérito, na forma do inciso vi do art. 267 do CPC. Inversão dos ônus de sucumbência, observando-se o disposto no art. 12 da lei 1060/50.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.52662 - APELACAO
DES. CELIA MELIGA PESSOA Julgamento:29/09/2009 DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RETIRADA DE GRADE INSTALADA EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO, INVIABILIZANDO O ACESSO AO TELHADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, QUE MERECE REFORMA.Instalação de grade no corredor, que, além de incontroversa, restou comprovada pelas fotografias acostadas aos autos, assim como o fato de estarem a inviabilizar o acesso ao telhado do edifício. Convenção Condominial que prevê que o telhado, o hall de serviço e os corredores são partes comuns do edifício, estando em consonância com o art. 3º Lei nº 4591/64, vigente à época da convenção que instituiu o condomínio edilício em apreço, bem com o art. 1.331 do atual CC. Logo, se a grade restringe o acesso dos demais condôminos à área comum, é imperiosa a sua retirada. O descumprimento da convenção e da lei por alguns condôminos não pode ser justificado pelo singelo raciocínio de que outros também a descumprem. Eventual existência indevida de grades em outras áreas não constitui o objeto da presente demanda e deve ser apreciada na via própria mediante provocação dos interessados. Princípio da isonomia, que não se presta a chancelar práticas ilegais sob a escusa de concessão de tratamento igual ao concedido a outros infratores, sob pena de teratológica autorização de burla às normas com respaldo na mera existência de anteriores ilegalidades. Patente violação das disposições legais e condominiais. Reforma da sentença. Condenação dos réus a retirarem toda a grade de ferro e reconstruírem a parede e sua pintura, no prazo de 30 dias, além de pagarem os ônus sucumbenciais. PROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.21189 - APELACAO
DES. DENISE LEVY TREDLER Julgamento:30/06/2009 DECIMA NONA CAMARA CIVEL

Ação de obrigação de fazer, cujo pedido é cumulado com o de indenização por danos materiais. Autora que objetiva compelir o condomínio réu a realizar e custear obra para a retirada das caixas de inspeção de esgoto sanitário e de gordura localizadas na área interna de seu imóvel, e recolocá-las na área externa comum do prédio. Existência dessas caixas instaladas no interior de todas as unidades localizadas no pavimento térreo, como ocorre com o imóvel da autora. Laudo pericial que atesta as diversas inconveniências dessas instalações no interior dos apartamentos térreos, tais como, mau cheiro, presença de insetos e a necessidade de permitir-se o acesso, no interior do imóvel, de empregados do condomínio, para realizar a limpeza da caixa de gordura e/ou efetuar serviço de desentupimento das redes de esgotos sanitários e de gordura. Obra que deve ser custeada pelo condomínio, pois essas caixas devem situar-se em área comum do prédio, vez que atendem não apenas a unidade na qual se encontram instaladas, mas todas as unidades da mesma coluna, localizadas nos pavimentos superiores. Descabimento do dano material relativo aos honorários do engenheiro contratado a critério exclusivo da autora, para elaborar parecer técnico sobre o caso. Provimento parcial do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.10765 - APELACAO
DES. HELDA LIMA MEIRELES Julgamento:28/04/2009 DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ação pelo rito sumário. Danos em imóvel. Cobertura. Laudo pericial que

atesta a falta de conservação da área comum a cargo do condomínio. Parede externa da cobertura que integra a fachada. Reparos internos que devem ser realizados pelo apelado. Pedido de retirada das pérgulas. Impossibilidade. Área comum. Convenção do condomínio que impõe a observância ao quórum de 4/5 (quatro quintos) para a alteração do projeto arquitetônico. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.61042 - APELACAO
DES. CAETANO FONSECA COSTA Julgamento:04/02/2009 SETIMA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - LEGITIMIDADE ATIVA - CONDOMÍNIO - OBRA - ÁREA COMUM - OBRA CONCLUÍDA.- O Autor alega que o Condômino-Réu teria modificado área comum do edifício, aumentando o tamanho de uma das janelas de sua unidade.- O Condomínio, representado por sua Síndica, possuí inequívoca legitimidade ativa para demandar em face de Condômino, mas a obra já estava concluída ao tempo da citação.- Descabimento da ação de nunciação de obra nova.- Falta de interesse de agir.- Recurso Improvido. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - LEGITIMIDADE ATIVA - CONDOMÍNIO - OBRA ÁREA COMUM - OBRA CONCLUÍDA.- O Autor alega que o Condômino-Réu teria modificado área comum do edifício, aumentando o tamanho de uma das janelas de sua unidade.- O Condomínio, representado por sua Síndica, possuí inequívoca legitimidade ativa para demandar em face de Condômino, mas a obra já estava concluída ao tempo da citação.- Descabimento da ação de nunciação de obra nova.- Falta de interesse de agir.- Recurso Improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.41777 - APELACAO
DES. ROBERTO GUIMARAES Julgamento:28/01/2009
DECIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA OBJETIVANDO A DEMOLIÇÃO DE OBRA DE ACRÉSCIMO NO TELHADO DO EDIFÍCIO, ÁREA DE PROPRIEDADE COMUM DOS CONDÔMINOS. RECONVENÇÃO PROPOSTA PELA RÉ REQUERENDO O RESSARCIMENTO DOS VALORES DESPENDIDOS COM A OBRA REALIZADA. ALEGAÇÃO DE QUE HOUVE CONCORDÂNCIA DA MAIORIA DOS CONDÔMINOS COM A REALIZAÇÃO DA OBRA. CONDOMÍNIO "PRO INDIVISO". AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO IRREGULAR. LAUDO PERICIAL QUE AFIRMA DE FORMA CATEGÓRICA QUE A APELANTE ERIGIU BANHEIRO EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO CONTRA EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONVENCIONAL, LOCUPLETANDO-SE EM DETRIMENTO DOS DEMAIS CONDÔMINOS, ALTERANDO A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO CORRESPONDENTE ÀS UNIDADES RESIDENCIAIS, BEM COMO A ESTRUTURA E A ESTÉTICA DO PRÉDIO. DESPROVIMENTO DO RECURSO, MANTENDO-SE NA ÍNTEGRA A SENTENÇA HOSTILIZADA.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas

==========

AGRAVO DE INSTRUMENTO n.º **2006.002232-7**
11ª Vara Cível da Comarca de Maceió/AL

Relator: Juiz convocado HENRIQUE GOMES DE BARRO
S TEIXEIRA.
Acórdão nº. 1.0898/2006
PROCESSO CIVIL. CIVIL. CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. EXCLUSÃO. AUSÊNCIA DE REDUÇÃO DA ÁREA TOTAL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO POR MAIORIA.
I - Ao adquirirem as unidades residenciais do Condomínio, os proprietários não se tornaram também proprietários das áreas consideradas comum – não particular, de modo que o exercício dos poderes típicos da propriedade não podem ser exercidos pelos particulares individualmente considerados. E que não sendo destinada ao uso exclusivo por particular, não há que se alegar titularidade de condômino para manter área específica do projeto que se tornou desnecessária para sua finalidade, especialmente quando não há redução da área comum total do condomínio.
II - Para que seja dispensada a prestação de caução, deverá o magistrado expor as razões desta medida excepcional, fato este que não ocorreu na presente demanda.
III - Recurso conhecido e provido. Decisão por maioria.
Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO n.º 2006.002232-7, da 11ª Vara da Comarca de Maceió, ACORDAM os Desembargadores que integram a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, à unanimidade de votos, conhecer do recurso, julgar prejudicado o agravo regimental e, por maioria de votos, dar provimento ao Agravo de Instrumento. Participaram do julgamento os Desembargadores Juarez. Marques Luz (Presidente), José Carlos Malta Marques (vencido) e o Juiz convocado Henrique Gomes de Barros Teixeira (Relator).

Íntegra não disponível

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

==========

2001.0000.3186-0/0 -APELAÇÃO CÍVEL
Órgão Julgador: 1ª CÂMARA CÍVEL
Relator: Des. JOSÉ EDMAR DE ARRUDA COELHO

Ementa: Condomínio. Partes comuns. Se a escritura de convenção do condomínio especifica o salão de festas como área de uso comum, não pode a construtora e incorporadora do edifício pleitear em juízo a sua posse, alegando tratar-se de área privada, apenas dada em comodato ao condomínio. Ação julgada improcedente. Sentença confirmada. Recurso conhecido e improvido.

Íntegra não disponível

índice

2000.0016.1592-1/0 - APELAÇÃO CÍVEL
Órgão Julgador: 1ª CÂMARA CÍVEL
Relator: Des. JOSÉ ARÍSIO LOPES DA COSTA

Ementa: Nunciação de obra nova. Condomínio**.** Área comum. Utilização por um dos condôminos - Impossibilidade. É proibido ao condômino a apropriação de área comum, como no caso concreto, sem a devida autorização da assembléia geral (Lei 4.591/64, art. 3°). Mesmo se autorizada pela assembléia geral dos condôminos, não se há de permitir a execução da obra com violação de regulamentos administrativos (CPC,

940, § 2°). In casu, a obra é clandestina, posto que executada sem alvará da prefeitura municipal. Recurso provido.
Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo

==========

35070066978
Apelação Cível
Órgão: QUARTA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 22/09/2009
Relator : NEY BATISTA COUTINHO

EMENTA: APELAÇÂO CÍVEl. CONDOMÍNIO. Área de uso comum. Utilização. Aprovação. Assembléia geral. Necessidade. Atividade profissional. Teoria da supressio. Boa-fé. ausência. RECURSO IMPROVIDO.
A utilização de modo exclusivo de área de uso comum do condomínio poderá ser tolerada desde que haja previsão expressa no seu instrumento constitutivo ou ainda quando objeto de deliberação unânime ou por maioria dos condôminos, neste caso, sempre observadas as disposições constantes do regimento interno do próprio condomínio. Inteligência do artigo 3º da Lei 4.591/64 e do artigo 1.342 do Código Civil. A autorização da síndica, após simples consulta aos condôminos, não supre a necessidade de aprovação pela Assembléia Geral do condomínio para a construção de cômodo junto à área de uso comum do mesmo, ainda mais quando utilizado para o exercício de atividades profissionais.
Restando comprovado que a atividade comercial desempenhada pelo apelante nas dependências do condomínio emprega o uso de elementos nocivos /inflamáveis típicos da atividade de sapataria, em flagrante infringência das determinações contidas no Regimento Interno do próprio condomínio, não há que se falar no seu exercício de boa-fé.
A teoria da *supressio* representa a impossibilidade de uma das partes de exercitar uma situação de direito, tendo em vista o não exercício deste direito por determinado lapso temporal, mas isto por importar em violação à boa-fé objetiva. Por isto, para a sua aplicação, é indispensável que a parte em tese lesada esteja agindo de boa-fé.
Recurso improvido. ACORDA a Egrégia Quarta Câmara Cível, em conformidade da ata e notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, à unanimidade, negar provimento ao recurso**.**

Íntegra não disponível

índice

35970108649
Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 18/03/2008
Relator : RONALDO GONÇALVES DE SOUSA

Ementa APELAÇÃO CIVEL - AREA COMUM E CONDOMINIO - LEGITIMIDADE - INDENIZAÇÃO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Se existe defeito que deve ser corrigido em área comum do condomínio, independente de quem a utiliza, as obras devem ser pagas pelo mesmo, sendo assim, perfeitamente legítimo o condomínio para ocupar o pólo ativo da demanda que busca ressarcimento de quem acredita ser o culpado pelos defeitos reparados, em razão da entrega defeituosa em desacordo com o contratado. 2. A construtora apelada, ao se comprometer a entregar um empreendimento, se obriga individualmente com cada um dos condôminos na entrega de sua fração ideal individualizada e dividida, bem como a fração ideal individualizada mas

indivisível, pertencente ao condomínio, e quaisquer defeitos na entrega desta área, além de ser claro inadimplemento contratual, autoriza ao condomínio a reclamar pela reparação do mesmo, pois é de interesse comum de todos os condôminos. 3. É em razão do pedido de ressarcimento das obras realizadas que tenho como legitimado ativo o apelante, pois está comprovado que as vagas de garagem do último piso, já foram divididas entre os condôminos, havendo cada um destes que buscar qualquer ressarcimento individualmente, como bem decidido pelo douto magistrado de piso. Recurso parcialmente provido. Conclusão à unanimidade, dar provimento parcial ao recurso

Íntegra não disponível

índice

35060011596
Classe: Apelação Cível
Órgão: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 08/07/2008
Relator : ELPÍDIO JOSÉ DUQUE

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMOLITÓRIA - CONSTRUÇÃO EDIFICADA EM ÁREA COMUM - CONDOMÍNIO - AUTORIZAÇÃO DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE - CASO ESPECÍFICO - INEXISTÊNCIA APENAS DE REGULARIZAÇÃO FORMAL - CONSENSO DOS CONDÔMINOS PARA A CONSTRUÇÃO DO DEPÓSITO NA ÁREA COMUM - GESTÃO ANTERIOR DO CONDOMÍNIO - IRRELEVÂNCIA - TEORIA ATOS PRÓPRIOS - APLICAÇÃO.
- A Apelada alterou a destinação da coisa comum, com o devido consenso dos demais condôminos, tal como exige a lei civil, muito embora não haja convenção condominial permitindo a construção do "depósito" objeto da presente demolitória, pouco importando quem estava na qualidade de síndico à época da construção. O condomínio, como um todo, tinha pleno conhecimento da construção do referido cômodo, aquiescendo para a sua construção.
- A teoria venire contra factum proprium traduz duas condutas comissivas e sucessivas, onde a conduta posterior age contra a conduta anterior, também conhecida como teoria dos atos próprios. Essa teoria, com efeito, protege a apelada contra o condomínio que pretende exercer um direito em contradição com o comportamento que por quase uma década vem assumindo, consubstanciando a quebra do princípio da boa-fé.
- Ação demolitória julgada improcedente. Sentença que se mantém. Recurso Improvido.
VISTOS, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores que integram a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, na conformidade da ata e notas taquigráficas, à unanimidade, negar provimento ao recurso.

Íntegra não disponível

índice

12039001511
Classe: Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 06/04/2004
Relator: NIVALDO XAVIER VALINHO
Relator Substituto : EWERTON SCHWAB PINTO JUNIOR

Ementa
EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA C/C PRECEITO COMINATÓRIO - CONDOMÍNIO - ÁREA COMUM - UTILIZAÇÃO - AUTORIZAÇÃO DOS CONDÔMINOS EM ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - RECURSO PROVIDO.
1. No presente caso, a porta de vidro blindex no final do corredor de acesso ao consultório da apelante, foi colocada com a plena concordância dos demais

condôminos, os quais ratificaram tal estado de coisa em assembléia.
2. Em casos que tais, o STJ tem decidido que em situações especiais nos quais determinados proprietários façam uso exclusivo de áreas comuns, a situação deve ser mantida, pelo princípio da boa fé objetiva, já estando a obra realizada há mais de dois anos. Conclusão, Por maioria de votos, dar provimento ao recurso

Íntegra não disponível

índice

14080010086
Classe: Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 12/05/2009
Relator: RONALDO GONÇALVES DE SOUSA
Relator Substituto : ELISABETH LORDES

Ementa
APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇÃO ÁREA COMUM - ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE - ART. 1.314, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO CIVIL- PERDAS E DANOS - AUSÊNCIA DE PROVA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO .
1) Reconhecida a existência de um condomínio é vedado a qualquer dos condôminos construir em área comum sem a anuência dos demais, conforme art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil.
2) No presente caso, não houve prova da alegada autorização concedida pelos apelantes, o que impõe o desfazimento da obra.
3) Os apelantes não fazem jus às perdas e danos postuladas, ante a ausência de provas dos prejuízos alegados.
4) Recurso parcialmente provido.Conclusão, POR MAIORIA DE VOTOS DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

==========

ORIGEM.....: 1A CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....:16/06/2009
PROCESSO...:200901378237
RELATOR....: DES. LEOBINO VALENTE CHAVES
RECURSO....: 141854-4/188 - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:

APELACAO CIVEL. ACAO DECLARATORIA DE OBRIGACAO DE FAZER. INOVACAO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRENCIA. CONDOMINIO. APTO DE COBERTURA. TELHADO. AREA COMUM. MANUTENCAO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMINIO. 1 - Não constitui inovação o simples esclarecimento sobre o objeto da lide, in casu, restrito a declaração de obrigação de fazer. 2 - Não procede o argumento de que e nula a sentença, por ser ultra petita, eis que alem de plenamente decidida a questão inicial, restrita a responsabilidade do condomínio pelo telhado do edifício, negou o suposto pedido de execução imediata de obra a esse respeito, sendo apenas inócua, nessa parte, em nada prejudicando o apelante. 3 - Salvo estipulação em contrario na convenção coletiva do condomínio ou em outros documentos (como escritura da unidade), o que não ha no caso em tela, o telhado do apartamento de cobertura, por servir de proteção a própria estrutura do edifício, por tanto, de uso comum de todos, não pertence ao respectivo condômino, mas ao

próprio condomínio, a quem compete a correspondente manutenção, tal como decidido.(interpretação do CC atual e da lei 45 91/64). apelo conhecido e improvido.

DECISÃO....:

Acordam os componentes da 2a turma julgadora da 1a Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, a unanimidade, em conhecer do apelo e negar-lhe provimento, nos termos do voto do relator.

Íntegra do Acórdão

índice

ORIGEM.....: 2A CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....:16/06/2006
PROCESSO...:200600607423
RELATOR....: DES. ALAN S. DE SENA CONCEICAO
RECURSO....: 96816-6/188 –

EMENTA.....:

"APELACAO CIVEL. ACAO COMINATORIA. CONDOMINIO DE EDIFICIO. CONSTRUCAO EM AREA COMUM. CESSA DE USO. PRECARIEDADE E TEMPORARIEDADE. LEGITIMIDADE DA TUTELA ESPECIFICA. CUSTAS COM DEMOLICAO. HONORARIOS ADVOCATICIOS. 1 - TENDO SIDO AUTORIZADO A CONDOMINO O USO 'SINE DIE' DE AREA COMUM DO CONDOMINIO, NAO SIGNIFICA DIZER QUE TAL ATO CONSTITUIU-SE DE DEFINITIVIDADE, PODENDO O CONDOMINIO RETOMA-LA QUANDO BEM ENTENDER. 2 - PERMANECENDO RETICENTE O CONDOMINO QUANDO INSTADO A COMPRAR A AREA OU ALUGA-LA, LIDIMO SE LHE APRESENTA O DIRECIONAMENTO DAS DESPESAS COM A DEMOLICAO DA CONSTRUCAO ALI EDIFICADA. 3 - JUSTO SE MOSTRA O VALOR ARBITRADO A TITULO DE HONORARIOS ADVOCATICIOS, CONDIZENTE COM O ESFORCO DO CAUSIDICO. APELACAO CONHECIDA E IMPROVIDA."

DECISÃO....:

"Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da quarta turma julgadora da segunda câmara cível, a unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto do relator."

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul

==========

Processo: 2004.000492-3_
Julgamento: 14/12/2004
Órgão Julgador: 4ª Turma Cível
Classe: Apelação Cível - Proc. Especiais

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMOLITÓRIA - COBERTURA EDIFICADA EM CORREDOR PERTENCENTE A CONDOMÍNIO INSTITUÍDO PELAS PARTES LITIGANTES IMPEDINDO ENTRADA DE LUZ E VENTILAÇÃO - CONVENÇÃO DE INALTERABILIDADE DAS PAREDES DIVISÓRIAS DO IMÓVEL CONDOMINIAL - VIOLAÇÃO - APELO NÃO PROVIDO.
Relator: Des. João Maria Lós

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

Número do processo: 1.0024.05.846649-1/002(1)
Acórdão
Indexado!
Relator: GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES
Data do Julgamento: 28/08/2007
Data da Publicação: 07/09/2007

Ementa:
REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ÁREA COMUM - UTILIZAÇÃO ISOLADA - ESTACIONAMENTO PARA CLIENTES - VEDAÇÃO. 1. As áreas comuns de um condomínio podem ser usufruídas por todos os condôminos, não apenas por um, isoladamente. 2. Se um dos condôminos, sem a aquiescência dos demais ou de aval da convenção do condomínio, se utiliza da área de recuo do prédio como estacionamento para veículos de seus clientes, há de ser garantido ao condomínio o direito de se ver reintegrado na posse daquela área.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.
Acórdão:

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo: 1.0024.03.101511-8/001(1)
Acórdão
Indexado!
Relator: CLÁUDIA MAIA
Data do Julgamento: 22/11/2007
Ementa:
AÇÃO CONSTITUTIVA. TRANSFORMAÇÃO DE ÁREA COMUM EM PRIVATIVA DE ALGUNS CONDÔMINOS. MODIFICAÇÃO DE ESTADO JURÍDICO CONSOLIDADO HÁ MAIS DE TRINTA ANOS. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIAS CONDOMINIAIS. DECADÊNCIA. Em se tratando de ato anulável, porque poderia ser convalidado em uma convenção de condomínio posterior, se assim fosse deliberado, incide o disposto no art. 178, §9º, V, 'b', do Código Civil de 1916 (atual artigo 178, II, do CC de 2002), segundo o qual prescreve em quatro anos a ação para anular ou rescindir os negócios jurídicos. Desse modo, a pretensão que visa modificar situações jurídicas consolidadas há mais de trinta anos não se mostra possível, em virtude da perda do direito pela decadência, tornando imperiosa a extinção do feito, com resolução de mérito, nos termos do art. 269, IV, do Código de Processo Civil. Ademais, ainda sob a ótica da consolidação de estados jurídicos pelo decurso do tempo, não se pode olvidar da figura da supressio, fundada no princípio ético de respeito às relações definidas por décadas de convívio.
Súmula:NEGARAM PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

==========

Apelação Cível n. 2005.015894-2
Relator:Luiz Carlos Freyesleben
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil

Ementa:
CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PERDAS E DANOS. RETIRADA DE PLACA DE IDENTIFICAÇÃO COMERCIAL PELO CONDOMÍNIO. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PERDA DE OBJETO DO PEDIDO REINTEGRATÓRIO. SINAL FIXADO NA MARQUISE DO PRÉDIO, EXTRAPOLANDO OS LIMITES DA SALA COMERCIAL. DECISÃO EM

ASSEMBLEIA-GERAL DETERMINANDO A RETIRADA DA PLACA, APÓS INTIMAÇÃO DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE NA CONDUTA DO CONDOMÍNIO. DEVER DE INDENIZAR NÃO CARACTERIZADO. NULIDADE DO REGIMENTO INTERNO. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA EM AÇÃO MOVIDA PELA PROPRIETÁRIA DAS LOJAS COMERCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APRECIAÇÃO EQUITATIVA DO JUIZ. APLICAÇÃO DO ART. 20, § 4º, DO CPC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
"Conforme convenção condominial, a fixação de placa publicitária fora dos estritos limites do estabelecimento comercial configura infração legal por alteração de fachada e indevido uso de área comum.
O condomínio não pratica ato ilícito na retirada de painel publicitário irregular, porque a transgressão condominial era apenas precariamente tolerada, não gerando qualquer direito" (TJSC, Desembargador Monteiro Rocha).
Nas causas em que não há condenação, a fixação dos honorários advocatícios está desvinculada dos percentuais máximo e mínimo do § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil, devendo a verba honorária ser arbitrada em valor moderado e razoável, mediante apreciação equitativa do juiz, à luz das peculiaridades do caso concreto, consoante prescreve o § 4º do mencionado dispositivo legal.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

REsp 281290 / RJ
RECURSO ESPECIAL 2000/0102074-9

Relator(a) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (1140)
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 02/10/2008

Ementa
CIVIL**.** CONDOMÍNIO. É POSSÍVEL A UTILIZAÇÃO, PELOS CONDÔMINOS, EM CARÁTER EXCLUSIVO, DE PARTE DE ÁREA COMUM**,** QUANDO AUTORIZADOS POR ASSEMBLÉIA GERAL, NOS TERMOS DO ART. 9º, § 2º, DA LEI Nº 4.591/64. A DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM, BASEADA NO CONJUNTO PROBATÓRIO, NÃO PODE SER REEXAMINADA, EM FACE DA SÚMULA 7/STJ.
1. O Tribunal "a quo" decidiu a questão com base nas provas dos
autos, por isso a análise do recurso foge à mera interpretação da
Lei de Condomínios, eis que a circunstância fática influi na solução do litígio. Incidência da Súmula 07/STJ.
2. O alcance da regra do art. 3º, da Lei nº 4.591/64, que em sua parte final dispõe que as áreas de uso comum são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino", esbarra na determinação da própria lei de que a convenção de condomínio deve estabelecer o "modo de usar as coisas e serviços comuns", art. 3º, § 3º, "c", da mencionada Lei. Obedecido o quorum prescrito no art. 9º, § 2º da Lei de Condomínio, não há falar em nulidade da convenção.
3. Consoante precedentes desta Casa: "o princípio da boa-fé objetiva tempera a regra do art. 3º da Lei nº 4.591/64" e recomenda a manutenção das situações consolidadas há vários anos.(Resp nº 214680/SP e 356.821/RJ, dentre outros). Recurso especial não conhecido

Acórdão
Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros

Carlos Fernando Mathias (Juiz Federal convocado do TRF 1ª Região), Fernando Gonçalves, Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 325870 / RJ
RECURSO ESPECIAL 2001/0056794-4
Relator(a) Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096)
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento 14/06/2004

Ementa
PROCESSUAL. CIVIL. CONDOMÍNIO**.** ÁREA COMUM. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA. USO PROLONGADO. AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. RAZÃO PONDERÁVEL. INOCORRÊNCIA.
- Detenção concedida pelo condomínio para que determinado condômino anexe à respectiva unidade, um fundo de corredor inútil para uso coletivo. Decorrido longo tempo e constatada a boa-fé, o condomínio, sem demonstrar fato novo, não pode retomar a área objeto da permissão.
Acórdão
Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito acompanhando o voto do Sr. Ministro Relator, e os votos do Sr. Ministro Castro Filho e da Sra. Ministra Nancy Andrighi, no mesmo sentido, por unanimidade, não conheceu do recurso especial. Os Srs. Ministros Carlos Alberto Menezes Direito, Nancy Andrighi e Castro Filho votaram com o Sr. Ministro Relator. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp 114462 / PR
RECURSO ESPECIAL 1996/0074462 9
Relator(a) Ministro CESAR ASFOR ROCHA
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 29/06/2000

Ementa
CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. OBRA INVASORA DE ÁREA COMUM. AÇÃO DEMOLITÓRIA. LEGITIMIDADE DE CONDÔMINO.
O condômino tem legitimidade para propor ação demolitória contra outro condômino que realiza obra invasora e área comum, notadamente em caso de omissão do síndico. Recurso não conhecido.
Acórdão
Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Aldir Passarinho Júnior, Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar.

Íntegra do Acórdão

índice

Vaga de Garagem

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Bahia
Ceará
Distrito Federal
Espirito Santo
Goiás
Mato Grosso do Sul
Minas Gerais

Superior Tribunal de Justiça

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.001.29305 - APELACAO
DES. CLEBER GHELFENSTEIN
Julgamento: 24/06/2009
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR, QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO DO AGRAVADO E REFORMOU A SENTENÇA DO JUÍZO A QUO. APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PEDIDO CONTRAPOSTO. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO DO CONDOMÍNIO E PROCEDENTE O PEDIDO CONTRAPOSTO. CONDENAÇÃO DO AUTOR AO PAGAMENTO DA QUANTIA INDEVIDAMENTE COBRADA. COTAS CONDOMINIAIS QUITADAS SEM INCLUIR O VALOR REFERENTE A VERBA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA GARAGEM. ESCRITURA QUE DÁ A PARTE RÉ O DIREITO DE USO A VAGA NA GARAGEM, NÃO LHE ATRIBUINDO A PROPRIEDADE. LEGALIDADE DA CONDUTA DO APELANTE. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO A DECISÃO ATACADA.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.22754 - APELACAO
DES. RICARDO RODRIGUES CARDOZO
Julgamento: 09/06/2009 DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ementa "NULIDADE DE AGE. VAGA DE GARAGEM. AUSÊNCIA DE DIREITO. PERDAS E DANOS INEXISTENTES.Ação declaratória de nulidade de Assembléia Condominial Extraordinária que deu por encerrada a autorização de uso de espaço comum utilizado como vaga pelo veículo do Autor, c/c pedido de declaração de direito ao uso do citado espaço, c/c condenação a repetição dos valores pagos indevidamente pelo uso de vaga de garagem, e, por fim, perdas e danos pela desvalorização do imóvel, além de verba compensatória.1- Agravo retido interposto contra a decisão que não aceitou as contraditas formuladas durante os depoimentos de condôminos arrolados pelo Réu.O interesse das testemunhas seria meramente indireto porque nenhum direito seu estaria em jogo. Vieram à Juízo porque são proprietárias de apartamentos e conhecem os fatos, certamente, melhor do que qualquer outra pessoa, já que são moradoras. Todavia, esta situação não indica interesse direto numa solução dirigida à causa, pois, qualquer que seja o desfecho da lide, seus direitos estão preservados. 2-No mérito, primeiramente, deve ficar registrado que a AGE realizada não visou alterar a Convenção do Condomínio, o que dispensava o quorum qualificado.O Apelante nunca foi proprietário de vaga de garagem, como se nota pela escritura pública colacionada às fls. 52/55. Ele próprio produz prova indicativa de que somente alguns outros apartamentos têm vaga de garage, com registro na escritura e no RGI. O documento referido é uma certidão exarada pelo RGI neste sentido.3-O Autor apenas usava uma área do Condomínio, que lhe permitia estacionar seu veículo, mas que por deliberação assemblear, decidiu revogar

a autorização. A decisão da Assembléia é soberana. Pouco importa o motivo que levou a maioria por decidir pelo fim da autorização. 4-Pelo espaço comum utilizado durante determinado período de tempo, enquanto houve autorização, o Autor pagou certo valor. Não tem sentido impor a devolução se, realmente, dele se serviu e não tinha direito a vaga.5-Também, não há porque se falar em perdas e danos em razão da desvalorização do imóvel. Quando o comprou, o Apelante sabia que o mesmo não tinha vaga de garagem escriturada e, por isso, deve ter pagado menos. 6-Se não tem o direito que reclama, não há porque pretender compensação por danos morais.Recurso desprovido, nos termos do voto do Desembargador Relator."

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.12234 - APELACAO
DES. MARIO DOS SANTOS PAULO
Julgamento: 06/05/2009
QUARTA CAMARA CIVEL

1. Cobrança de cotas condominiais de garagem.2. Enquanto não anulada por ação própria decisão da Assembléia do Condomínio, órgão máximo da administração, são obrigatórias a todos os condôminos suas deliberações.3. Recurso manifestamente improcedente, ao qual se nega seguimento, na forma do Art. 557 do C.P.C.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.05908 - APELACAO
DES. ANTONIO SALDANHA PALHEIRO
Julgamento: 07/04/2009
QUINTA CAMARA CIVEL

VAGA DE GARAGEM PESSOA PORTADORA DE DEFICIENCIA FISICA DIREITO DE ACESSO LEI N. 10098, DE 2000 CONDOMINIO DE EDIFICIO CUMPRIMENTO DE OBRIGACAO DE FAZER IDOSO. OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA TUTELAR INTERESSE INDIVIDUAL E DISPONÍVEL. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DESCABIMENTO. INOCORRÊNCIA DE INTERESSES DIFUSOS, COLETIVOS E HOMOGÊNEOS. DIFICULDADE DE LOCOMOÇÃO. CRIAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM. LOCALIZAÇÃO JÁ CONHECIDA QUANDO DA AQUISISÇÃO DO IMÓVEL. SITUAÇÃO DE SAÚDE DO IDOSO AGRAVADA APÓS AQUISIÇÃO, JUSTIFICANDO A CRIAÇÃO DE ALTERNATIVA PARA FACILITAR SEU DESLOCAMENTO. PRIORIDADE LEGAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.29254 - APELACAO
DES. CONCEICAO MOUSNIER
Julgamento: 23/09/2009
VIGESIMA CAMARA CIVEL

Agravo interno na apelação cível. Artigo 557, do CPC. Ação de obrigação de fazer com pedido de tutela antecipada e indenização por danos materiais. Autor, proprietário de 5 (cinco) vagas de garagem no condomínio Réu, no entanto, só podendo dispor ou fruir de 3 (três). Inércia do recorrido que permite a utilização das referidas vagas por terceiros não autorizados. Sentença julgando improcedente a pretensão autoral, revogando a liminar de início concedida e condenando o requerente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R$ 1.000,00 (mil reais), na forma do

disposto no artigo 20, §4º, do CPC, ao argumento de que o condomínio-réu não tem o dever de origem legal ou obrigacional de zelar pela propriedade particular do Autor. Inconformismo. Decisão monocrática desta Relatora dando provimento ao recurso tendo em vista a sentença recorrida estar em confronto com a jurisprudência dominante da Corte Superior de Justiça. Insatisfação do Recorrido. Entendimento desta Relatora quanto à reforma da sentença do Juízo a quo. Restou incontroverso nos autos que as vagas do Autor são utilizadas por terceiros e que o condomínio Réu dispõe de funcionários para controlar o fluxo de entrada e saída de veículos na garagem em questão. A convenção do condomínio recorrido define, claramente, os direitos e deveres dos condôminos e as atribuições do síndico, devendo, este, zelar pela segurança, vigilância e moralidade. A administração do condomínio não exerce uma fiscalização efetiva na utilização das vagas de garagem, conforme lhe compete nos termos do artigo 22 da Lei nº 4.591/64. Danos emergentes decorrentes do pagamento documentalmente comprovado de condomínio e IPTU das referidas vagas. Indenização por lucros cessantes. Precedentes do STJ. Inexistência de argumentos capazes de infirmar a decisão monocrática proferida por esta Relatora. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.48505
APELACAO
DES. GILBERTO DUTRA MOREIRA
Julgamento: 16/09/2009
DECIMA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Ação de indenização. Utilização de espaço em garagem de condomínio para a guarda de motocicleta. Perda total do bem em razão de incêndio doloso causado por terceiros.Ata da assembléia condominial que autorizou a uso precário de espaço ocioso no estacionamento para a guarda de motocicletas, restando acordado entre os condôminos a ausência de responsabilidade quanto a eventuais danos em tais veículos.Existência de cláusula expressa de exclusão de responsabilidade que, por si só, já deságua na improcedência do pedido.Obrigação de indenizar eventual perda do bem em razão da utilização precária do espaço na garagem que só seria devida se comprovado que o incêndio decorrera de conduta dolosa do condomínio ou de seu preposto, o que não restou demonstrado nestes autos.Condôminos que aquiesceram com a guarda de motocicletas desde que o usuário suportasse eventuais danos, furto ou roubo.Observância do princípio pacta sunt servanda que se impõe.Provimento do recurso, para julgar improcedente o pedido, invertidos os ônus sucumbenciais, observado o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.54621 - APELACAO
DES. RONALDO ROCHA PASSOS - Julgamento: 29/09/2009 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

EMENTA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL.DESPRENDIMENTO DE REVESTIMENTO DO TETO DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO RÉU CAUSANDO DANO EM AUTO DE CONDÔMINO.APRESENTAÇÃO DE TRÊS ORÇAMENTOS PARA REPAROS DO AUTO DO AUTOR, RECUSADOS PELO RÉU AO ARGUMENTO DE QUE ERAM TODOS DE CONCESSIONÁRIO DE MARCA DO AUTO DO AUTOR, - POR

ISSO MAIS CAROS PARA UM AUTO QUE NÃO ERA NOVO OU SEMI-NOVO, MAS COM 10 ANOS DE USO, AO PASSO QUE APRESENTAVA ORÇAMENTO DE OFICINA NÃO CONCESSIONÁRIA DE CONFIANÇA DO CONDOMÍNIO RÉU, EM VALOR INFERIOR.SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO PARA CONDENAR O RÉU A PAGAR AO AUTOR O VALOR MÉDIO ENTRE O ORÇAMENTO MAIS BAIXO DE CONCESSIONÁRIOS E O VALOR DE OFICINA NÃO CONCESSIONÁRIO.EXCLUÍDA A PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.RECURSO DE AMBAS AS PARTES. DECISÃO QUE SE REFORMA.Uma vez que não há perícia nos autos para fixação do valor real dos serviços a serem realizados no auto do autor, e, também, não há crítica específica ou impugnação aos serviços constantes do orçamento apresentado pelo autor, mas simples impugnação genérica de que só valeriam para autos novos ou semi-novos não procede. Um auto pode ter 10 anos, mas isto não exclui que o seu titular nele use sempre serviços autorizados que, a considerar-se certos aspectos técnicos podem ser classificados de mais seguros e confiáveis e assim mais baratos. Deste modo o vício, ou defeito, ou impugnação referidos aos orçamentos trazidos pelo autor não procedem, e, consequentemente, acolhe-se o mais barato trazido pelo autor para servir como bom e eficaz para os serviços pretendidos e cobrados pelo autor.Por outro lado, a pretensão do autor quanto ao dano moral deve, também, ser acolhida.A propriedade e posse de um auto implica, sempre, em disponibilidade de seu uso. Se, por outro lado, o seu uso resta impossibilitado por ato de terceiro, esse terceiro, mesmo que não responda materialmente pelo seu não uso, ressarcindo despesas decorrentes com o uso de outros meios de transporte, responde por dano moral pois o seu não uso não implica em simples aborrecimento, mormente quando a solução do litígio importa em prejuízo considerável.Assim é que dano moral há e cujo valor, observando o critério de razoabilidade, é arbitrado em R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDO O PRIMEIRO E PROVIDO O SEGUNDO.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.64311 - APELACAO
DES. MARCO AURELIO FROES
Julgamento: 31/03/2009
NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE CIVIL. DIVERGÊNCIA COM RELAÇÃO À UTILIZAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM E COLOCAÇÃO DE LIXEIRA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS ANTE A ALEGAÇÃO DE CONDUTA HUMILHANTE PERPETRADA PELA APELADA NA QUALIDADE DE SÍNDICA. RESPONSABILIDADE POR VAZAMENTO. ACERTO DA SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. DESCUMPRIMENTO DO ÔNUS PROCESSUAL EXPOSTO NO PRIMEIRO INCISO DO ART. 333 DO CPC. Não tendo o apelante provado qualquer irregularidade na utilização das vagas de garagem, nem que a colocação da lixeira partiu de ordem da ré; restando verificado ainda, através de prova pericial, que o vazamento noticiado proveio de caixas d'água de responsabilidade do condomínio; e que as cartas supostamente ofensivas não foram firmados pela apelada, não há como acolher o inconformismo do autor, que se revela improcedente.DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.002.10103 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
DES. NAGIB SLAIBI
Julgamento: 25/03/2009
SEXTA CAMARA CIVEL

Direito Civil. Condomínio. Ação de cobrança. Locação verbal de vaga de garagem. Despejo por falta de pagamento de diferenças de aluguel. Aumento de aluguel e extinção da vaga deliberados por maioria em assembléias do condomínio. Fase de liquidação. Impugnação à execução. Improcedência. Recurso. Alegação de excesso de execução. Descabimento.A r. sentença constituiu crédito e o devedor deveria provar o cumprimento da obrigação, isto é, que desocupara a vaga na data que alega, o que não provou. Aceita-se a afirmação do credor de que somente teve conhecimento da desocupação através da impugnação daquele à execução, em setembro de 2007, considerando-se assim tal data como a de desocupação da vaga. Desprovimento do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia

==========

APELAÇÃO **63391-3/2008**
Órgão Julgador: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Relator: MARIA DO SOCORRO BARRETO SANTIAGO
Data do Julgamento: 03/02/2009

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA FUNDADA NA ALTERAÇÃO IRREGULAR EM ÁREA DE PROPRIEDADE COMUM DO CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO E DETERMINOU A DEMOLIÇÃO DA COBERTURA CONSTRUÍDA SOBRE VAGA DE GARAGEM, NO PRAZO DE CINCO DIAS. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA EM FACE DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. INOCORRÊNCIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 330, I, DO CPC. DESNECESSIDADE DE PRODUCÃO DE PROVA. MATÉRIA UNICAMENTE DE DIREITO. CELERIDADE PROCESSUAL DEVER IMPOSTO AO JUIZ. PRELIMINAR REJEITADA. MERITUM CAUSAE. ALEGAÇÃO DE QUE A MODIFICAÇÃO SE DEU COM AUTORIZAÇÃO VERBAL DO SÍNDICO E SEM PREJUÍZO PARA OS DEMAIS CONDÔMINOS. IRREGULARIDADE COMPROVADA. CONDUTA EM DESARCERTO COM AS NORMAS ESTABELECIDAS NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 1341, II, E 1342, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA INCENSURÁVEL. RECURSO IMPROVIDO.

Íntegra não disponível

índice

APELAÇÃO **67085-6/2007**
Órgão Julgador: QUARTA CÂMARA CÍVEL
Relator: JOSE OLEGARIO MONCAO CALDAS
Data do Julgamento: 16/01/2009

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMPROCEDÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO DO JUS POSSESSIONIS E DO JUS POSSIDENDI RELATIVAMENTE À ÁREA DE GARAGEM. FRUSTRADO O RECONHECIMENTO DE ATOS PRATICADOS CONTRA LEGEM, INFORMADORES DO ESBULHO POSSESSÓRIO. POSSE SOBRE O BEM LITIGIOSO INCOMPROVADA. ESBULHO ATRIBUÍVEL AO RÉU NÃO CARACTERIZADO. PRESSUPOSTOS INDISPENSÁVEIS. ART. 333, I E 927,

DO CPC. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À REINTEGRAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. IMPROVIMENTO DO APELO. DEVE O AUTOR COMPROVAR OS REQUISITOS ESSENCIAIS À PROPOSITURA DA AÇÃO POSSESSÓRIA, CONSISTENTE NA POSSE ANTERIOR SOBRE A ÁREA LITIGIOSA E NO ESBULHO POR PARTE DO RÉU. DESMERECE A PROTEÇÃO JURISDICIONAL RECLAMADA SE NÃO OSTENTADOS OS PRESSUPOSTOS ESPECÍFICOS DO ART. 927 DO CPC. APELO IMPROVIDO.

Íntegra não disponível

índice

AGRAVO DE INSTRUMENTO **1908-8/2008**
Órgão Julgador: QUINTA CÂMARA CÍVEL
Relator: JOSE CICERO LANDIN NETO
Data do Julgamento: 17/03/2009

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. LIMINAR QUE IMITIU A AGRAVADA NA POSSE DE BEM QUE JÁ SE ENCONTRAVA PACIFICAMENTE SOB O DOMÍNIO DO AGRAVANTE DURANTE 11 (ONZE) ANOS. SENDO A AGRAVADA PROPRIETÁRIA DO APARTAMENTO DESDE O DIA 06/08/1993 E, SOMENTE VINDO A JUÍZO RECLAMAR O DOMÍNIO E REQUERER A POSSE DA GARAGEM EM AGOSTO DE 2007, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM QUALQUER ESPÉCIE DE SITUAÇÃO EMERGENCIAL CAPAZ DE ENSEJAR O DEFERIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

==========

2000.0014.1930-8/0 - APELAÇÃO CÍVEL
Número Antigo:199904001600
Órgão Julgador: 4ª CÂMARA CÍVEL
Relator: Des. LINCOLN TAVARES DANTAS

Ementa: VAGA DE GARAGEM - ALTERAÇÃO POR DELIBERAÇÃO EM CONVENÇÃO - OBRIGATORIEDADE EM RELAÇÃO AOS CONDÔMINOS, MESMO QUE NÃO TENHA SIDO REGISTRADA EM CARTÓRIO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. É pacífico o entendimento de que a convenção de condomínio, órgão máximo de deliberação, mesmo não registrada em cartório de imóveis, o que lhe daria efeito contra terceiros (erga omnes), obriga àqueles que fazem parte da coletividade. Apelo improvido.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Distrito Federal

==========

2008 01 1 124792-7 ACJ - 0124792-76.2008.807.0001
Registro do Acórdão Número : **385271**
Data de Julgamento : 13/10/2009
Órgão Julgador : SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF
Relator : FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA

Ementa
CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO. DANOS MATERIAIS. VEÍCULO ARROMBADO

QUANDO SE ENCONTRAVA NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO. FURTADA A APARELHAGEM DE SOM E DANO NA PORTA DO AUTOMÓVEL. CONVENÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. DOCUMENTOS JUNTADOS APÓS A INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PRECLUSÃO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE PROVA EM SEDE RECURSAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. I. INCABÍVEL O CONHECIMENTO DE PROVAS EM SEDE RECURSAL (PRECEDENTES: 20080310121748ACJ, RELATOR IRACEMA MIRANDA E SILVA, SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF, JULGADO EM 12/05/2009, DJ 21/05/2009 P. 131; 20060110734993ACJ, RELATOR ALFEU MACHADO, SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF, JULGADO EM 18/12/2007, DJ 20/02/2008 P. 1611 E 20060111018354ACJ, RELATOR HECTOR VALVERDE SANTANA, PRIMEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF, JULGADO EM 21/08/2007, DJ 19/09/2007 P. 168). II. SE O CONDOMÍNIO NÃO ASSUMIU, EXPRESSAMENTE, A OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR OS DANOS SOFRIDOS POR CONDÔMINO, EM RAZÃO DE ATO ILÍCITO OCORRIDO NA GARAGEM DA EDIFICAÇÃO, DEVE SER JULGADO IMPROCEDENTE PEDIDO INDENIZATÓRIO NESSE SENTIDO. (20060710170078ACJ, RELATOR LEILA ARLANCH, PRIMEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF, JULGADO EM 13/11/2007, DJ 09/05/2008 P. 107). III. CONSOANTE O ARTIGO 55 DA LEI DOS JUIZADOS ESPECIAIS (LEI Nº 9.099/95), O RECORRENTE, SUCUMBIDO NO SEU INCONFORMISMO, SE SUJEITA AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, QUE ORA ARBITRO EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR CORRIGIDO DA CONDENAÇÃO. SUSPENDO A EXIGIBILIDADE EM VIRTUDE DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA ORA DEFERIDA (LEI 1.060/50, ART. 12). IV. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, O QUE LEGITIMA A LAVRATURA DO ACÓRDÃO NOS MOLDES AUTORIZADOS PELO ARTIGO 46 DA LEI Nº 9.099/95.

Íntegra do Acórdão

índice

2007 01 1 126560-3 ACJ - 0126560-71.2007.807.0001
Registro do Acórdão **382892**
Data de Julgamento : 29/09/2009
Órgão Julgador : SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF
Relator : ARLINDO MARES

Ementa
RECURSO INOMINADO - AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS - FURTO DE OBJETOS EM BAÚ DE MOTO EM GARAGEM DE CONDOMÍNIO - INEXISTÊNCIA DE PROVAS SUFICIENTES DO FATO - RECURSO IMPROVIDO. DIANTE DA AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE CONVICÇÃO SUFICIENTES ACERCA DA OCORRÊNCIA DO SUPOSTO FURTO NA GARAGEM DO CONDÔMINO RÉU, NÃO PROCEDE O PEDIDO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, POIS CABE AO AUTOR FAZER PROVA CABAL DO FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO (ART. 333, I DO CPC). RECURSO IMPROVIDO. Decisão CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, POR UNANIMIDADE.

Íntegra do Acórdão

índice

2007 01 1 134658-9 APC - 0134658-45.2007.807.0001
Registro do Acórdão Número : **369306**
Data de Julgamento : 01/07/2009
Órgão Julgador : 3ª Turma Cível

Relator : MARIO-ZAM BELMIRO

Ementa
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. VAGAS DE GARAGEM EXCEDENTES. UTILIZAÇÃO. PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO. COBRANÇA. 1. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO TEM UNIDADES AUTÔNOMAS (APARTAMENTOS), CADA QUAL COM IDENTIFICAÇÃO PRÓPRIA, FUNCIONANDO COMO RESIDÊNCIA PARTICULAR. POR OUTRO LADO, POSSUI ÁREAS E DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM A TODOS OS MORADORES, TAIS COMO PLAYGROUND, JARDIM, PISCINA, SALA DE JOGOS. A UTILIZAÇÃO DESSES ÚLTIMOS DEVE SER ORIENTADA POR REGRAS ESTABELECIDAS DE COMUM ACORDO ENTRE OS CONDÔMINOS E PREVIAMENTE FIXADAS NO REGULAMENTO INTERNO. 2. O FATO DE POSSUÍREM APARTAMENTOS MAIORES NÃO CONFERE AOS SEUS PROPRIETÁRIOS O DIREITO DE UTILIZAR NÚMERO MAIOR DAS VAGAS DE GARAGEM DE USO COMUM, SALVO SE TAL DISPOSIÇÃO ESTIVESSE EXPRESSAMENTE PREVISTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. 3. RECURSO DESPROVIDO.
Decisão
CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

2005 01 1 141162-2 APC - 0141162-38.2005.807.0001
Registro do Acórdão **348344**
Data de Julgamento : 04/03/2009
Órgão Julgador : 4ª Turma Cível
Relator : HECTOR VALVERDE SANTANA
Ementa
DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL E DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. LOCAÇÃO. VAGA E QUARTO EM GARAGEM. INAPLICABILIDADE DA LEI DO INQUILINATO. APLICA CÓDIGO CIVIL. DECISÕES ASSEMBLÉIA GERAL É SOBERANA. NÃO IMPUGNAÇÃO ASSEMBLÉIA PELA VIA PRÓPRIA. NEGADO PROVIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. 1 - REGULA-SE PELO CÓDIGO CIVIL E PELAS LEIS ESPECIAIS AS LOCAÇÕES DE VAGAS AUTÔNOMAS DE GARAGEM OU DE ESPAÇOS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO. 2 - AS DECISÕES DA ASSEMBLÉIA GERAL QUE FIXAM DESPESAS OBRIGAM OS CONDÔMINOS, NOS TERMOS DO ART. 24, § 1º DA LEI FEDERAL N. 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, E PODEM SER IMPUGNADAS PELAS VIAS PROCESSUAIS ADEQUADAS. 3 - NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. 4 - SENTENÇA MANTIDA.
Decisão NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

2005 01 1 073391-9 APC - 0073391-43.2005.807.0001
Registro do Acórdão **290763**
Data de Julgamento : 08/11/2007
Órgão Julgador : 5ª Turma Cível
Relator : ROMEU GONZAGA NEIVA

Ementa
PROCESSO CIVIL - CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - GARAGEM DE BLOCO RESIDENCIAL - FRAÇÕES DE ESPAÇO EXTRAS - LOCAÇÃO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - QUANTIA CONSIGNADA - TOTALIDADE DO DÉBITO - REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS - ACOLHIMENTO PARCIAL. 01. NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO HÁ DISPOSIÇÃO EM SEU ART. 2º, ITEM 14 (FL. 34/35), QUE CADA IMÓVEL POSSUI APENAS DIREITO A UTILIZAÇÃO DE UMA VAGA DE GARAGEM E A PARTE NÃO CONSTITUTIVA DA PROPRIEDADE

INDIVIDUAL PERTENCE AO COLETIVO, MOTIVO PELO QUAL ESTANDO O BLOCO PASSANDO POR DIFICULDADES FINANCEIRAS ESTIPULOU A COBRANÇA DE ALUGUEL.
02. A FALTA DE SUA MANIFESTAÇÃO QUANTO A ACEITABILIDADE DA UTILIZAÇÃO DO LOCAL NÃO A EXIME DO PAGAMENTO DA LOCAÇÃO ESTABELECIDA, EIS QUE A MESMA PERMANECEU A OCUPAR O ESPAÇO DA GARAGEM, DEVENDO PORTANTO ARCAR COM O ÔNUS DE SUA LOCAÇÃO, CONFORME ESTABELECIDO EM DECISÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL.
03. A QUANTIA CONSIGNADA DEVE REPRESENTAR A TOTALIDADE DO DÉBITO EXISTENTE.
04. VERIFICO NÃO TRATAR-SE DE DEMANDA COMPLEXA A EMANAR EXTENSO TRABALHO PARA A DEFESA, MOTIVO PELO QUAL ENSEJA A REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
05. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.
Decisão
DAR PARCIAL PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

APELAÇÃO CÍVEL NO JUIZADO ESPECIAL 2004 01 1 031062-5 ACJ - 0031062-50.2004.807.0001
Registro do Acórdão **244442**
Data de Julgamento : 18/04/2006
Órgão Julgador : Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF.
Relator : JESUÍNO RISSATO

Ementa
CIVIL. EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO. BLOCO SEM GARAGEM SUBTERRÂNEA. GARAGEM CONSTRUÍDA POSTERIORMENTE, EM ÁREA ADJACENTE AO PRÉDIO, COM RECURSOS DE CONDÔMINOS INTERESSADOS. VAGAS DE GARAGEM INFERIORES AO NÚMERO DE APARTAMENTOS. ESTIPULAÇÃO NO SENTIDO DE QUE SÓ TERIAM DIREITO AO USO DA GARAGEM AS UNIDADES AUTÔNOMAS CUJOS PROPRIETÁRIOS OU OCUPANTES PARTICIPASSEM DO RATEIO DAS DESPESAS DE CONSTRUÇÃO. VALIDADE. SITUAÇÃO FÁTICA QUE PERDURA POR MAIS DE TRINTA ANOS. AÇÃO MOVIDA POR POSTERIOR ADQUIRENTE DE UNIDADE, CUJO OCUPANTE, À ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO, HAVIA OPTADO POR NÃO PARTICIPAR DO RATEIO, PERSEGUINDO O DIREITO DE USO DA GARAGEM. IMPROCEDÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.
1. É COMEZINHO QUE AQUELE QUE NÃO QUIS ASSUMIR O ÔNUS, NÃO PODE REIVINDICAR O BÔNUS. EM SE TRATANDO DE BLOCO DE APARTAMENTOS PROJETADO SEM GARAGEM PARA VEÍCULOS, A QUAL FOI CONSTRUÍDA POSTERIORMENTE, EM ÁREA ADJACENTE AO PRÉDIO, COM NÚMERO DE VAGAS INFERIOR AO DE UNIDADES AUTÔNOMAS, É DE SER PRESTIGIADA A DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS, NO SENTIDO DE QUE SÓ TERIA DIREITO A USAR A GARAGEM, EM SISTEMA DE REVEZAMENTO, OS CONDÔMINOS QUE OPTASSEM PELA CONSTRUÇÃO, PARTICIPANDO, IGUALMENTE, DO RATEIO DAS DESPESAS CORRESPONDENTES.
2. INADMISSÍVEL QUE, APÓS MAIS DE TRINTA ANOS DE SITUAÇÃO FÁTICA PLENAMENTE CONSOLIDADA, UM ADQUIRENTE DE UNIDADE AUTÔNOMA CUJO DONO ANTERIOR, À ÉPOCA, OPTOU LIVREMENTE POR NÃO PARTICIPAR DO RATEIO DAS DESPESAS DE CONSTRUÇÃO, ABRINDO MÃO, CONSEQÜENTEMENTE, DO DIREITO DE USO DA GARAGEM, VENHA EM JUÍZO PLEITEAR TAL DIREITO.
3. MESMO PORQUE, É SABIDO QUE NINGUÉM PODE TRANSFERIR MAIS DIREITOS DO QUE EFETIVAMENTE POSSUI, E A APELANTE, AO ADQUIRIR

Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento – DECCO
Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais – DIJUR
Serviço de Pesquisa Jurídica - SEAPE

O IMÓVEL, NÃO ADQUIRIU O DIREITO AO USO DA GARAGEM, ISSO PORQUE QUEM LHE VENDEU NÃO O POSSUÍA, E MESMO QUE POSSUÍSSE, DELE JÁ TERIA DECAÍDO, EM FACE DO NÃO EXERCÍCIO POR MAIS DE DUAS DÉCADAS. DECISÃO: NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME.
Decisão
CONHECER. IMPROVER O RECURSO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

APELAÇÃO CÍVEL NO JUIZADO ESPECIAL **2003 07 1 008105-5 ACJ - 0008105-71.2003.807.0007 (Res.65 - CNJ)**

Registro do Acórdão: 188556
Data de Julgamento : 09/12/2003
Órgão Julgador : Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF.
Relator : GILBERTO DE OLIVEIRA

Ementa CIVIL. CONDOMÍNIO. USO DA GARAGEM. PARTE DE USO COMUM. 1) CONSTITUINDO-SE A GARAGEM DO PRÉDIO, SEGUNDO A CONVENÇÃO, PARTE DE USO COMUM, FALECE AO LOCATÁRIO O DIREITO ABSOLUTO À SUA UTILIZAÇÃO, EIS QUE ESTA DEVE SE SUBMETER À VONTADE DOS DEMAIS CONDÔMINOS.
Decisão
DAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

APELAÇÃO CÍVEL 2002 01 1 109131-7 APC - 0109131-67.2002.807.0001
Registro do Acórdão **227158**
Data de Julgamento : 22/08/2005
Órgão Julgador : 3ª Turma Cível
Relator : VASQUEZ CRUXÊN

Ementa
APELAÇÃO CÍVEL - SUSPENSÃO DE MULTAS APLICADAS PELO CONDOMÍNIO - UTILIZAÇÃO DA GARAGEM PARA ACONDICIONAMENTO DE DOIS VEÍCULOS - SOBERANIA DO REGIMENTO INTERNO APROVADO PELA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. 1 - TANTO A LEI Nº. 4.591/64 (ART. 9º, §2º) COMO O CÓDIGO CIVIL (ART. 1.333) DISPÕEM QUE A CONVENÇÃO, QUANDO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DESCRITOS, É OBRIGATÓRIA PARA TITULARES E PARA AQUELES QUE DETENHAM POSSE OU DETENÇÃO SOBRE AS UNIDADES. 2 -- SE O REGIMENTO INTERNO, APROVADO PELA CONVENÇÃO, DETERMINA QUE CADA CONDÔMINO FARÁ JUS A UMA VAGA NA GARAGEM, COM CAPACIDADE PARA APENAS UM VEÍCULO, NÃO SE MOSTRA JURIDICAMENTE RELEVANTE A ALEGAÇÃO DE QUE O ACONDICIONAMENTO DE MAIS UMA MOTO EM NADA PREJUDICARIA OS DEMAIS CONDÔMINOS. 3 - O FATO DE OUTROS MORADORES PODEREM GUARDAR DOIS VEÍCULOS POR VAGA NÃO SALVAGUARDA A RECORRENTE, CONSIDERANDO QUE TAL CONDIÇÃO FOI APROVADA PELA ASSEMBLÉIA E CONCEDIDA A MORADORES ESPECÍFICOS, MEDIANTE O PAGAMENTO DE TAXA ADICIONAL, EM FACE DA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA DA GARAGEM. 4 - NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO.
Decisão
CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, TUDO À UNANIMIDADE.

Íntegra do Acórdão

índice

APELAÇÃO CÍVEL 2001 01 1 087341-4 APC - 0087341-61.2001.807.0001 (Res.65 - CNJ) DF
Registro do Acórdão **225426**
Data de Julgamento : 08/08/2005

Órgão Julgador : 6ª Turma Cível
Relator : SANDRA DE SANTIS

Ementa
CIVIL - REIVINDICATÓRIA - VAGA DE GARAGEM - CONSTRUTORA - CONDOMÍNIO.
1 - A CONSTRUTORA NÃO PODE SER RESPONSABILIZADA PELA MÁ DISTRIBUIÇÃO DOS LOCAIS DESTINADOS A VAGA DE GARAGEM. HÁ MUITO TRANSMITIU A PROPRIEDADE DO IMÓVEL E NÃO DETÉM PODER DE FATO OU DE DIREITO SOBRE O BEM. A MÁ DISTRIBUIÇÃO DOS LOCAIS DE ESTACIONAMENTO NÃO LHE PODE SER IMPUTADA.
2 - O CONDOMÍNIO, QUE NÃO INTEGROU A LIDE, NÃO PODE CONCEDER VAGA NO ESPAÇO FÍSICO DE SUA PROPRIEDADE, QUE ALUGA A OUTROS MORADORES.

3 - NEGADO PROVIMENTO. UNÂNIME.
Decisão
CONHECER, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

APELAÇÃO CÍVEL NO JUIZADO ESPECIAL 2003 01 1 113763-9 ACJ - 0113763-05.2003.807.0001
Registro do Acórdão **212534**
Data de Julgamento : 05/04/2005
Órgão Julgador : Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF.
Relator : JESUÍNO RISSATO

Ementa
CIVIL. CONDOMÍNIO FORMADO POR TRÊS BLOCOS DE APARTAMENTOS, COM BLOCO INDEPENDENTE DESTINADO À GARAGEM DE VEÍCULOS. REFORMA NO EDIFÍCIO GARAGEM. TAXA EXTRA, COBRADA DE PROPRIETÁRIO DE APARTAMENTO SEM DIREITO À VAGA DE GARAGEM. ILEGALIDADE. HAVENDO NO CONDOMÍNIO, FORMADO POR TRÊS BLOCOS DE APARTAMENTOS, UM PRÉDIO ISOLADO, DESTINADO A GARAGEM DE VEÍCULOS, CUJAS VAGAS SÃO VINCULADAS ÀS RESPECTIVAS UNIDADES AUTÔNOMAS, AS DESPESAS DECORRENTES DE REFORMA, NO EDIFÍCIO GARAGEM, DEVERÃO SER SUPORTADAS APENAS PELOS PROPRIETÁRIOS COM DIREITO ÀS RESPECTIVAS VAGAS, POIS SÃO APENAS ELES, OS TITULARES DAS VAGAS, QUE DELA IRÃO SE BENEFICIAR. NÃO SE AFIGURA LÍCITO EXIGIR, DOS PROPRIETÁRIOS DE APARTAMENTOS SEM DIREITO À VAGA DE GARAGEM, QUE CONTRIBUAM PARA A CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO ALHEIO. Decisão CONHECER. IMPROVER O RECURSO. UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo

==========

3508001821 7
Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 06/10/2009
Relator: JOSENIDER VAREJÃO TAVARES
Relator Substituto : ELISABETH LORDES

Ementa
APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO POSSESSÓRIA - AQUISIÇÃO - PAVIMENTO SUPERIOR - POSSE - GARAGEM - AUSÊNCIA DE PROVAS - NÃO HÁ CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO - RECURSO IMPROVIDO.
1) Restou demonstrado nos autos que o apelante jamais teve a posse da garagem já que o contrato de compra e venda delimita exatamente a área

adquirida, qual seja, o pavimento superior do imóvel residencial, não fazendo qualquer menção à garagem.
2) A aquisição do pavimento superior do imóvel também não configura a existência de condomínio. Ademais, a vaga de garagem não trata-se de área comum e sim objeto de propriedade exclusiva, nos termos do §1º do art. 2º da Lei 4.591/64.
3) Recurso improvido.
Conclusão à unanimidade conhecer do recurso e negar provimento ao mesmo

Íntegra não disponível

índice

35970110207
Apelação Cível
Órgão: QUARTA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 22/04/2008
Relator : CATHARINA MARIA NOVAES BARCELLOS

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO - FALHA NA ELABORAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO - NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM - INDENIZAÇÃO - FALHA NA EXECUÇÃO DA OBRA - DEFEITOS - CORREÇÃO - PRESCRIÇÃO - DIFERENÇA ENTRE NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM PROJETADAS E CONSTRUÍDAS - FALHA DE PROJETO ARQUITETÔNICO - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA ARQUITETA - CORRELAÇÃO ENTRE CAUSA DE PEDIR E PEDIDO - FALHA DE PROJETO CONTRATADO PELA CONSTRUTORA - PROVA PERICIAL NÃO ABALADA POR PROVA TÉCNICA PRODUZIDA PELA PARTE INTERESSADA E PELO ASSISTENTE TÉCNICO - INDENIZAÇÃO - CÁLCULO DO VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM - MÉTODO NÃO IMPUGNADO E VARIÁVEIS NÃO INFIRMADAS DOCUMENTALMENTE - FALHAS DE EXECUÇÃO DA OBRA - CORREÇÃO - EXCLUSÃO DOS ITENS EM QUE O LAUDO PERICIAL NÃO FOI CONCLUSIVO - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1) Tratando-se de ação em que se pretende nitidamente obter indenização por perdas e danos e o reparo de defeitos em razão de falhas no projeto arquitetônico de edifício e na execução da obra, incide o prazo prescricional de 20 (vinte) anos previsto no artigo 177, do CCB/1916, e não de 06 (seis) meses constante no artigo 178, § 5º, inciso IV, do mesmo Código.
2) Ante a constatação, pela prova pericial, da existência de falha no projeto arquitetônico, consubstanciada na diferença, para menos, entre o número de vagas de garagem projetadas e o número que foi de fato construído, impõe-se a condenação solidária da arquiteta contratada pela construtora da obra, juntamente com esta e com o engenheiro responsável.
3) "O pedido é o que se pretende com a instauração da demanda e se extrai da interpretação lógico-sistemática da petição inicial, sendo de levar-se em conta os requerimentos feitos em seu corpo e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'" (REsp 284480/RJ; AgRg no Ag 468472/RJ). Não violação ao artigo 460 do CPC.
4) Apelação do condomínio provida, para condenar a arquiteta autora do projeto, em solidariedade com a construtora e o engenheiro responsável, ao pagamento de indenização referente às sete vagas de garagem contratadas mas não executadas. Redistribuição dos ônus da sucumbência entre os devedores solidários.
5) Extraindo-se do conjunto probatório conclusão inequívoca de que houve falha do projeto arquitetônico no tocante à quantificação, para menor, do número de vagas para a área destinada à garagem, considera-se insuficiente para fazer frente à constatação feita pelo perito, inclusive in loco, o mero cálculo aritmético, feito com base em

legislação municipal posterior à obra, sem a necessária consideração das áreas de acesso, de manobra de veículos, bem como da que foi ocupada pela cisterna construída de forma elevada, suprimindo área originária da garagem.
6) Na ausência de impugnação específica, quanto ao método utilizado para calcular o valor das vagas não construídas, para fins de indenização, e de apresentação de prova documental suficiente para infirmar os índices das variáveis consideradas no referido cálculo, há que prevalecer o valor indicado pela perícia.
7) Apenas os defeitos expressamente indicados no laudo pericial como ocasionados pela má execução da obra é que devem ser objeto de condenação na obrigação de fazer consubstanciada na sua correção, a ser suportada solidariamente pela construtora e pelo engenheiro responsável pela obra.
8) Recurso do condomínio e do engenheiro parcialmente provido, para excluir da condenação que lhes foi imposta, a obrigação de corrigir as fissuras nas paredes das unidades do prédio e a entrada de água pelos poços de ventilação.
Conclusão
À UNANIMIDADE, REJEITAR A PRELIMINAR ARGUÍDA, E NO MÉRITO, POR IGUAL VOTAÇÃO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELO CONDOMÍNIO DO ED. CENTRO MED. ODONT. PRAIA DA COSTA, E PROVER PARCIALMENTE A IRRESSIGNAÇÃO RECURSAL DA CONSTRUTORA PORTO AZUL ENGENHARIA LTDA E DO ENGENHEIRO, A TEOR DO VOTO PROFERIDO PELA RELATORA.

Íntegra não disponível

índice

24039006697
Classe: Apelação Cível
Órgão: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 09/09/2003
Relator : JORGE GÓES COUTINHO

Ementa
APELAÇÃO CÍVEL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE TRANSFORMADA EM INTERDITO PROIBITÓRIO - VAGA DE GARAGEM - CONDOMÍNIO - PREVISÃO NO TÍTULO AQUISITIVO DE APENAS UMA VAGA - USO DE MAIS DE UMA - LIBERALIDADE - INEXISTÊNCIA DE POSSE - RECURSO IMPROVIDO.
1 - Constando no título de aquisição do imóvel apenas uma vaga de garagem, o uso de mais de uma vaga constitui mera tolerância ou liberalidade, não induzindo ao direito possessório.
2 - Sendo a garagem, área comum do edifício, sua utilização e destinação deve observar a convenção do Condomínio e as decisões da Assembléia.
Conclusão à unanimidade, negar provimento ao recurso

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

==========

ORIGEM.....: 3A CAMARA CIVEL

ACÓRDÃO....: 04/09/2007
PROCESSO...: 200701757730
RELATOR....: DR(A). SANDRA REGINA TEODORO REIS
RECURSO....: **111288-6/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"APELACAO CIVEL. INDENIZACAO POR VICIOS OCULTOS C/C PERDAS E DANOS. VAGA DE GARAGEM. EXTENSAO DO APARTAMENTO. 1 - A VAGA DE GARAGEM PODE POSSUIR REGISTRO PROPRIO OU SER ESPECIFICADA NO REGISTRO DO APARTAMENTO. NESTE CASO ELA

CONSTITUI EXTENSAO DO APARTAMENTO E INTEGRA O IMOVEL. TENDO EM VISTA O PRINCIPIO DE VERACIDADE E DA PRESUNCAO RELATIVA, O REGISTRO DEVE SEMPRE EXPRIMIR A VERDADE. 2 - A PROTECAO DO ESPACO DE GARAGEM INDIVIDUALIZADO E POSSIVEL CONTRA QUEM TURBE A POSSE, CONTRA OUTRO CONDOMINIO. APELACAO CONHECIDA E IMPROVIDA. SENTENCA MANTIDA."

DECISÃO....:
"ACORDAM OS INTEGRANTES DA TERCEIRA TURMA JULGADORA DA TERCEIRA CAMARA CIVEL DO EGREGIO TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS, A UNANIMIDADE, EM CONHECER DO APELO, MAS NEGAR-LHE PROVIMENTO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR."

Íntegra do Acórdão

índice

ORIGEM.....: 2A CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....: 03/07/2007
RELATOR....: DES. GILBERTO MARQUES FILHO
RECURSO....: **109062-6/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"APELACAO CIVEL. CONDOMINIO. AREA COMUM. BOA-FE. (SUPRESSIO). SITUACAO CONSOLIDADA PELO DECURSO DO TEMPO E CONCORDANCIA DOS DEMAIS COMPANHEIROS. 1 - TENDO EM VISTA O CASO CONCRETO, EM QUE UMA DAS CONDOMINAS FAZ USO DE AREA COMUM COMO BOX DE GARAGEM, HA MAIS DE DEZ ANOS, FORCOSO RECONHECER ESTAR CONSOLIDADA TAL SITUACAO, VEZ QUE AUTORIZADA PELOS DEMAIS COMUNHEIROS VIA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. 2 - FAZ-SE NECESSARIA SEJA MENTIDA TAL SITUACAO, APLICANDO-SE AO CASO O PRINCIPIO DA BOA-FE OBJETIVA (SUPRESSIO). RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO."

DECISÃO....: "ACORDA O TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS, EM SESSAO PELOS INTEGRANTES DA SEGUNDA TURMA JULGADORA DA SEGUNDA CAMARA CIVEL, A UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER DO APELO E O DESPROVER, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR."

Íntegra do Acórdão

índice

ORIGEM.....: 1A CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....: 28/12/2004
PROCESSO...: 200401320655
RELATOR....: DES. JURACI COSTA
RECURSO....: **80025-0/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"APELACAO CIVEL. ACAO DE RESPONSABILIDADE CIVIL E AGRAVO RETIDO. ACAO DE RESPONSABILIDADE CIVIL C/C INDENIZACAO. INCORPORACAO IMOBILIARIA. LEI 4.591/64. APLICACAO SUBSIDIARIA DO CDC. MEMORIAL DESCRITIVO. OBEDIENCIA AS CARACTERISTICAS E DIMENSOES CONSTANTES DO REGISTRO. RESPONSABILIDADE CIVIL. I - CONTRATO DE INCORPORACAO IMOBILIARIA TEM COMO OBJETIVO A CONSTRUCAO DE EDIFICIO DIVIDIDO EM UNIDADES AUTONOMAS PARA DISTINTOS ADQUIRENTES DA RESPECTIVA FRACAO IDEAL DE TERRENO SOB REGIME DE CONDOMINIO ESPECIAL, COM SUAS LINHAS BASICAS TRACADAS PELA LEI N. 4.591/64, DEVENDO, ALEM DISSO, ATENDER OS PRECEITOS DE ORDEM PUBLICA INSERIDOS NA LEI N. 8.078/90 (CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR). II - O INCORPORADOR DEVE OBEDECER AS INFORMACOES ARQUIVADAS NO MEMORIAL DA INCORPORACAO, POIS E NELE QUE CONSTA AS CARACTERISTICAS DAS UNIDADES IMOBILIARIAS QUE CONSTITUIRAM A EDIFICACAO. NESTE CASO, CONSTATADO QUE A GARAGEM NAO POSSUI A EXTENSAO ANUNCIADA,

TEM O ADQUIRENTE O DIREITO DE EXIGIR O COMPLEMENTO DE SUA AREA, POIS TRATA-SE DE VENDA AD MENSURAM, OU SEJA, PRECO CONDICIONADO A PROPORCAO A AREA DO IMOVEL. III - VENCEDORA A PARTE QUE SE VALEU DO AGRAVO RETIDO E NAO TENDO SOBRE ELE SE MANIFESTADO, POR OCASIAO DAS CONTRA-RAZOES, CARACTERIZADA ESTA A SUA PREJUDICIALIDADE. RECURSO DE APELACAO CONHECIDO E IMPROVIDO. AGRAVO RETIDO PREJUDICADO."
DECISÃO....:
"ACORDA O EGREGIO TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE GOIAS, PELOS INTEGRANTES DA QUINTA TURMA JULGADORA DA PRIMEIRA CAMARA CIVEL, A UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONEHCER E IMPROVER O APELO E JULGAR PREJUDICADO O AGRAVO RETIDO, NOS TERMOS DO VOTO DA RELATORA."

Íntegra não disponível

índice

ORIGEM.....: TJGO PRIMEIRA CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....: 12/12/2000
RELATOR....: DES MATIAS WASHINGTON DE OLIVEIRA NEGRY
RECURSO....: **53418-2/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"APELACAO CIVEL. ACAO ORDINARIA. CONDOMINIO DE EDIFICIO RESIDENCIAL. INSTALACAO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO COMERCIAL EM AREA COMUM. IMPOSSIBILIDADE. I - CONSOANTE AS DISPOSICOES DO ART. 2° E §§, DA LEI N° 4.591/64, E CONSIDERANDO AINDA A DESTINACAO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL DO CONDOMINIO, NAO SE ADMITE A INSTALACAO DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO COMERCIAL EM VAGAS DE GARAGEM RESERVADAS A INCORPORADORA, MAXIME QUANDO ISTO SE DA EM AREA COMUM, ONDE ESTAO INSTALADOS O RESERVATORIO DE AGUA E QUADRO DE ENERGIA ELETRICA QUE ABASTECEM O CONDOMINIO, DADO O RISCO QUE OFERECE, A SEGURANCA E A TRANQUILIDADE DOS CONDOMINOS. APELO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO".
DECISÃO....:
CONHECIDO E IMPROVIDO, A UNANIMIDADE.

Íntegra não disponível

índice

ORIGEM.....: TJGO PRIMEIRA CAMARA CIVEL
ACÓRDÃO....: 08/10/1996
RELATOR....: DES CASTRO FILHO
RECURSO....: **40154-0/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
"INDENIZACAO. CONDOMINIO. FURTO OCORRIDO EM GARAGEM DE EDIFICIO. O CONDOMINIO E RESPONSAVEL PELA INDENIZACAO DE MOTOCICLETA FURTADA EM SUA GARAGEM, SE DEMONSTRADA SUA CULPA IN VIGILANDO. APELO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO",
DECISÃO....:
CONHECIDO E IMPROVIDO, A UNANIMIDADE

Íntegra não disponível

índice

ACÓRDÃO....: 08/06/1993
RELATOR....: DES GERCINO CARLOS ALVES DA COSTA
RECURSO....: 30318-3/190 - APELACAO CIVEL EM PROCEDIMENTO SUMARISSIMO

EMENTA.....:
"INDENIZACAO DE DANOS CAUSADOS POR INCENDIO, COM CULPA DO CONDOMINIO, EM CUJA GARAGEM ENCONTRAVA-SE O VEICULO. VALOR PROBATORIO DO LAUDO TECNICO

PERICIAL. HONORARIOS ADVOCATICIOS. 1 - O CONDOMINIO E OBRIGADO A INDENIZAR OS PREJUIZOS CAUSADOS EM VEICULO ESTACIONADO EM SUA GARAGEM, SOB SUA GUARDA, DESDE QUE CONSTATADA SUA CULPA IN ELIGENDO E/OU IN VIGILANDO DE SEU GUARDA-NOTURNO, BEM COMO SE O MESMO FOI NEGLIGENTE QUANTO A OBSERVANCIA DAS NORMAS DE SEGURANCA. 2 - PRESUME-SE VERDADEIRA A PERICIA, ESPECIALMENTE SE ESTA E COINCIDENTE COM OS DEPOIMENTOS TESTEMUNHAIS, SENDO, ENTAO, VALIDO O RESPECTIVO LAUDO TECNICO PERICIAL. 3 - HONORARIOS ADVOCATICIOS FIXADOS EM 20% SOBRE O VALOR DA CONDENACAO, EM INDENIZACAO, NAO HAVERAO DE SER REDUZIDOS, SE ESTABELECIDOS COM OBSERVANCIA DO § 3º, COM AS RESPECTIVAS ALINEAS, DO ART. 20 DO CODIGO DE PROCESSO CIVIL. 4 - RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO ".
DECISÃO....:
CONHECIDO E IMPROVIDO, A UNANIMIDADE.

Íntegra não disponível

índice

ACÓRDÃO....: 18/04/1991
RELATOR....: DES CASTRO FILHO
RECURSO....: **25768-7/188** - APELACAO CIVEL

EMENTA.....:
" GARAGEM EM CONDOMINIO. LIMITACAO AO USO. APESAR DA CONTROVERSIA EXISTENTE SOBRE A SITUACAO JURIDICA DA GARAGEM EM CONDOMINIO (PARA MUITOS UM DIREITO DE PROPRIEDADE AUTONOMA, PARA OUTROS UM DIREITO REAL DE USO, ORA COMO ACESSORIO DA PROPRIEDADE, ORA COMO PARTE DE USO COMUM DO EDIFICIO), A VERDADE E QUE SUA UTILIZACAO, QUER PELO PROPRIETARIO, QUER PELO USUARIO, SOFRE LIMITACOES, DEVENDO SER EXERCIDA COM PARCIMONIA, SEGUNDO AS NORMAS DE BOA VIZINHANCA, SEM CAUSAR DANO OU INCOMODO AOS DEMAIS CONDOMINOS. APELACAO CONHECIDA E IMPROVIDA ".
DECISÃO....:
CONHECIDO E IMPROVIDO, A UNANIMIDADE.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul

==========

1000.056219-8
Julgamento: 25/05/2004
Órgão Julgador: 1ª Turma Cível
Classe: Apelação Cível - Proc. Especiais
Ementa:
E M E N T A-APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REINTEGRATÓRIA - GARAGEM - AJUIZAMENTO PELO CONDOMÍNIO - GARAGEM NÃO DESCRITA COMO ÁREA DE USO COMUM - PRELIMINARES DE LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E DE LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REJEITADAS AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA - RECURSO IMPROVIDO.
Relator: Des. Ildeu de Souza Campos

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

1.0024.06.098003-4/001(1)
Relator NILO LACERDA
Data do Julgamento: 26/09/2007

Ementa:
CONDOMÍNIO - VAGA DE GARAGEM - DOCUMENTO ADMINISTRATIVO - PROPRIEDADE - PROVA - REGISTRO IMOBILIÁRIO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ACORDO - COMPROVAÇÃO. - A propriedade de bem imóvel não pode ser comprovada por meio das plantas aprovadas pela Prefeitura. Prevalece, neste caso, a certidão do Registro Imobiliário. É a Convenção de Condomínio registrada no Registro de Imóveis, e não a planta arquivada na Prefeitura, que determina a extensão da propriedade exclusiva no condomínio horizontal, conforme a regra do art. 9°, § 3°, alínea ""a"", da Lei 4.591/64. - Não é crível que as partes tenham realizado acordo no qual uma delas se compromete a pagar elevada soma em dinheiro à outra sem que haja o mínimo de formalização neste sentido. Aplicação da regra geral de distribuição do ônus da prova.
Súmula: REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PROVIMENTO

Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.05.733993-9/001(1)
Relator: EULINA DO CARMO ALMEIDA
Data do Julgamento: 08/02/2007

Ementa:
REINTEGRAÇÃO DE POSSE - VAGA DE GARAGEM - USO IRREGULAR - IMPOSSIBILIDADE - REQUISITOS LEGAIS - COMPROVAÇÃO - PROCEDÊNCIA MANTIDA. É vedado ao proprietário da vaga de garagem destinada a um único automóvel ali guardar mais de um veículo mormente se esta conduta impõe limitações ao uso da área comum do edifício, pelos demais condôminos. É procedente a reintegração de posse se comprovados os elementos estabelecidos pelo artigo 927, do Código de Processo Civil.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.06.246811-1/001(1)
Relator:DUARTE DE PAULA
Data do Julgamento: 26/11/2008

Ementa:
IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA INCORRETA. GARAGEM DE IMÓVEL RESIDENCIAL. CONSTRIÇÃO EM RAZÃO DO DÉBITO ORIUNDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 3º, IV, DA LEI 8.009/90. É lícita a penhora de bem de família em razão de débito oriundo de despesas de condomínio, porquanto assumidas pela própria coisa, não pelos residentes do imóvel, devendo ser julgada improcedente a impugnação fundada em penhora incorreta, uma vez que as vagas de garagem, cujo reconhecimento de impenhorabilidade se busca, estão atreladas ao imóvel residencial.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

1.0024.07.793234-1/001(1)
Relator: LUIZ CARLOS GOMES DA MATA
Data do Julgamento: 19/02/2009

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO - FURTO DENTRO DE GARAGEM DE CONDOMÍNIO - RESPONSABILIDADE - Tendo o Regimento Interno ou a Convenção de Condomínio assumido explicitamente que não tem dever de guarda e vigilância, o condomínio não pode ser responsabilizado pelo furto de

veículo ocorrido na garagem do edifício.
Súmula: REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Íntegra do Acórdão

índice

Número do processo: 1.0079.05.240099-5/001(1)
Relator: MÁRCIA DE PAOLI BALBINO
Data do Julgamento: 27/03/2008

Ementa:
CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - ÁREA DE USO COMUM E ROTATIVO DE ESTACIONAMENTO - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC -- USO EXCLUSIVO DE GARAGENS - MERA PERMISSÃO - COMPOSSE - CARACTERIZAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE ESBULHO - RECURSO NÃO PROVIDO. - A proteção possessória está condicionada à demonstração da existência da posse anterior e do esbulho, sendo que a ausência desses elementos inviabiliza o deferimento da proteção reclamada por meio da ação de reintegração por ausência dos requisitos previstos no artigo 927 do CPC. - Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição. - Salvo prova em contrário, a posse mantém o mesmo caráter com que foi adquirida. - A propriedade comum de parte da área de estacionamento também comum não pode excluir a propriedade e composse dos demais condôminos, que possuem igual direito. - Recurso não provido.
Súmula:
NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

REsp **618533** / SP
RECURSO ESPECIAL 2003/0227342-0
Relator(a) Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA
Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento 03/05/2007

Ementa
RESPONSABILIDADE CIVIL - CONDOMÍNIO - SUBTRAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE SOM E DE PERTENCES DEIXADOS NO INTERIOR DE AUTOMÓVEL ESTACIONADO NA GARAGEM COLETIVA DO PRÉDIO - INEXISTÊNCIA DE PREPOSTO, COM A INCUMBÊNCIA DE GUARDAR E VIGIAR OS VEÍCULOS - ENCARGO DE PROMOVER VIGILÂNCIA, COMETIDO AO SÍNDICO, EM CARÁTER GENÉRICO, QUE HAVERÁ DE SER EXERCIDO EM SINTONIA COM OS MEIOS POSTOS À SUA DISPOSIÇÃO, PELO ORÇAMENTO DE RECEITAS - INEXISTÊNCIA DE APARATO ESPECÍFICO DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - SUBTRAÇÃO, ADEMAIS, QUE TERIA SIDO COMETIDA, COM AMEAÇA A MÃO ARMADA – NÃO CONFIGURAÇÃO DE CULPA IN VIGILANDO - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
- Ao contrário da posição adotada pela Corte de origem, mostra-se relevante a necessidade expressa previsão na convenção ou, ainda, de deliberação tomada em assembléia no sentido de que o condomínio tenha, especificamente, serviço de guarda e vigilância de veículos. In casu, a circunstância de existir porteiro ou vigia na guarita não resulta em que o condomínio estaria a assumir a prefalada guarda e vigilância dos automóveis, que se encontram estacionados na área comum, a ponto de incidir em responsabilidade por eventuais subtrações ou danos perpetrados.

-Em harmonia com os precedentes desta Corte Superior, bem como com lições doutrinárias, merece acolhida o inconformismo, a repercutir na inversão do ônus da sucumbência.
- Recurso especial conhecido e provido.
Acórdão Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Cesar Asfor Rocha e Aldir Passarinho Junior votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Hélio Quaglia Barbosa.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp **954861** / RJ
RECURSO ESPECIAL
2007/0103479-0
Relator(a) Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS
Relator(a) p/ Acórdão
Ministra NANCY ANDRIGHI
Órgão JulgadorT3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento06/11/2008

Ementa
DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. CESSÃO PARA CONDÔMINO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL SOBRE BENS IMÓVEIS. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO REGISTRO.
- Como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino.
- O art. 676 do CC/16, cuja essência foi mantida pelo art. 1227 do CC/02, fixa a necessidade de transcrição, no registro de imóveis competente, do título representativo da transferência entre vivos de direito real sobre bens imóveis. Esses dispositivos legais corporificam o princípio da prioridade, inerente ao direito registral e que, via de regra, assegura ao primeiro registro a prevalência, excluindo a possibilidade de transcrição de outro título constitutivo de direito real contraditório.
Recurso especial conhecido e provido.
Acórdão Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, renovando-se o julgamento, por maioria, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Vencido o Sr. Ministro Ari Pargendler que não conhecia do recurso especial. Lavrará o acórdão a Sra. Ministra Nancy Andrighi (art. 52, IV, b do RISTJ). Pelo recorrente: Dr. Jacksohn Grossman.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp **595099** / RS
RECURSO ESPECIAL
2003/0170878-0
Relator(a)
Ministro FRANCIULLI NETTO (1117)
Órgão Julgador
T2 - SEGUNDA TURMA
Data do Julgamento
15/04/2004

Ementa
EXECUÇÃO FISCAL - VAGA DE GARAGEM DE APARTAMENTO - PENHORA - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE - PRETENDIDA REFORMA - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, MAS IMPROVIDO.
- É comezinho que o Superior Tribunal de Justiça, guardião do direito federal, ao examinar a correta aplicação de uma

legislação, não deve fazê-lo de modo a desprezar as demais normas que regem a matéria. Assim, é de rigor cotejar o disposto na Lei n. 8.009/90 com os ditames que regulam o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591, de 16/12/64). Esse mandamento legal, com a redação dada pela Lei n. 4.864, de 29/11/65, prevê que o direito de guarda de veículos nas vagas de garagem "poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio" (§ 2º).
- A exigência, inserida na Lei de Condomínio, veio a lume para conter abusos por parte de alguns incorporadores que alienavam unidade residencial com direito à garagem e depois esta não era encontrada no solo. A matrícula imobiliária das vagas, distinta do apartamento, tutela com mais eficácia o interesse dos condôminos. Mas, porém, na prática, a autonomia conferida pela norma legal não corresponde à autonomia orgânica.
- A respeito do tema em comento, já se posicionou o douto Ministro Carlos Alberto Menezes Direito no sentido de que "há um elemento indispensável para manter a garagem, no caso, sob o regime tutelar do bem de família que é a impossibilidade de negócio em separado".
Em outro passo, adverte o ilustre Magistrado que, "em muitos condomínios é vedada a utilização da garagem por quem não é condômino, com o que sequer é possível o aluguel da mesma para pessoa estranha ao condomínio. Sem dúvida, em se tratando de imóvel residencial, a garagem adere ao principal, não sendo, a meu sentir, possível apartá-la para efeito da incidência da Lei n. 8.009/90" (cf. REsp 222.012-SP, DJ de 24/4/2000).
- Não custa lembrar que os titulares de bem de família, na propriedade horizontal, acabariam por ter tratamento diferenciado para pior em relação aos de imóveis não-condominiais.
- Recurso especial conhecido, mas improvido.
Acórdão Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo-se no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Eliana Calmon, acompanhando o Ministro-Relator, por unanimidade, em conhecer do recurso mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Castro Meira, Francisco Peçanha Martins e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.

Íntegra do Acórdão

índice

REsp **56944** / RJ
RECURSO ESPECIAL
1994/0035245-0
Relator(a) Ministro NILSON NAVES
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA
Data do Julgamento 27/05/1996

Ementa
Condomínio edilício. vaga de garagem. "não pode o condômino, sem direito algum sobre vaga demarcada, usurpar o direito de outro que tem permissão de uso, por si e seus antecessores, desde 1956". caso em que não houve ofensa ao art. 267-vi do cod. de pr. civil. recurso especial não conhecido.

Ín... ...dice

Vazamento e Infiltração

Tribunais de Justiça :

Rio de Janeiro
Distrito Federal
Espírito SAnto
Minas Gerais
Paraná
Santa Catarina

Superior Tribunal de Justiça

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

==========

2009.001.57406 - APELACAO
DES. ZELIA MARIA MACHADO
Julgamento: 06/10/2009
QUINTA CAMARA CIVEL

CONDOMÍNIO. INFILTRAÇÕES EM UNIDADE AUTÔNOMA. ACOLHIMENTO PELO JUÍZO DA PERICIA OFICIAL FAVORÁVEL AO CONDOMINIO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA IMPROCEDENTE QUE FICA MANTIDA. HONORÁRIOS DE ADVOGADO SUCUMBENCIAIS REDUZIDOS.A obrigação de reparar danos em unidade condominial, causados por vazamentos de dutos de água em área comum do prédio, decorre da própria relação obrigacional entre o condomínio e o condômino.Na espécie, os autores não lograram provar que a infiltração decorreu da falta de manutenção do cano de aviso da caixa d'água pelo condomínio, conforme laudo do juízo, confirmado na sentença de improcedência da pretensão indenizatória, que, neste ponto, fica mantida. Aplicação do art. 333, inciso I, do CPC.Redução do percentual dos honorários de advogado, considerado o disposto no § 3º, do art. 20, do CPC. Provimento parcial do recurso.CONDOMÍNIO. INFILTRAÇÕES EM UNIDADE AUTÔNOMA. ACOLHIMENTO PELO JUÍZO DA PERICIA OFICIAL FAVORÁVEL AO CONDOMINIO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA IMPROCEDENTE QUE FICA MANTIDA. HONORÁRIOS DE ADVOGADO SUCUMBENCIAIS REDUZIDOS.A obrigação de reparar danos em unidade condominial, causados por vazamentos de dutos de água em área comum do prédio, decorre da própria relação obrigacional entre o condomínio e o condômino.Na espécie, os autores não lograram provar que a infiltração decorreu da falta de manutenção do cano de aviso da caixa d'água pelo condomínio, conforme laudo do juízo, confirmado na sentença de improcedência da pretensão indenizatória, que, neste ponto, fica mantida. Aplicação do art. 333, inciso I, do CPC.Redução do percentual dos honorários de advogado, considerado o disposto no § 3º, do art. 20, do CPC. Provimento parcial do recurso.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.54659 - APELACAO
DES. TERESA CASTRO NEVES
Julgamento: 29/09/2009
QUINTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES. IMÓVEL LOCADO. REPARAÇÃO DOS DANOS. RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. Compete aos proprietários das unidades reparar os danos causados ao condomínio em razão da falta de manutenção e preservação da propriedade. Dever do locador em reparar os danos decorrentes do uso normal do imóvel, que não existiriam se os proprietários mantivessem um atuar diligente na preservação dos seus bens, o que não ocorreu no presente caso, gerando danos intensos ao condomínio, inclusive com a interdição de cisterna que abastecia toda a coletividade que

ali reside. Novos adquirentes, sujeição a coisa julgada. Legitimidade passiva. Regra do art. 42, § 3º do C.P.C. Manutenção da sentença. Desprovimento dos recursos.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.06583 - APELACAO
DES. CLAUDIO DE MELLO TAVARES
Julgamento: 01/07/2009
DECIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C DEMOLITÓRIA E INDENIZATÓRIA. OBRA DE ACRÉSCIMO REALIZADA NO APARTAMENTO DE COBERTURA DAS RÉS/APELANTES. ESPAÇO DE USO COMUM. INFILTRAÇÕES NA UNIDADE DO ANDAR DE BAIXO, DE PROPRIEDADE DO AUTOR / APELADO. LEGITIMAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONDÔMINO ANTE A OMISSÃO DO SÍNDICO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. O Agravo de Instrumento de nº. 28.338/05, que foi desprovido por esta Câmara, já rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa, uma vez que o condômino para intentar ação demolitória contra outro condômino, tendo como objeto área comum, tem respaldo em entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (REsp 114462 / PR ; RECURSO ESPECIAL 1996/0074462-9, Min. CESAR ASFOR ROCHA, Quarta Turma, julg. 29.06.2000). É pacífico, neste Tribunal de Justiça, que os condôminos, na inércia do síndico como representante do condomínio, têm direito à legitimação extraordinária para propositura de ações que visem defender as áreas comuns. As rés/apelantes não comprovaram que as obras em questão foram realizadas há mais de vinte anos, não havendo como se conhecer da alegada prescrição. Não pode ser apreciada a lide com base na alegada falta de regularização da obra em tela junto ao Município, uma vez que, neste aspecto, o autor não tem legitimidade para requerer a demolição da mesma ou a aplicação de qualquer medida punitiva às proprietárias do imóvel, pois tais medidas são pertinentes, apenas, à municipalidade. Diante das evidências de que as construções realizadas pelas rés/apelantes ocorreram em área comum do prédio, sobre as quais só possuíam o direito de uso e não de propriedade, transbordando os limites da Convenção Condominial, tendo, ainda, transgredindo a hegemonia arquitetônica do edifício, devem ser acolhidos os pedidos declaratório e demolitório constantes da inicial, ratificando-se, nesta parte, a sentença. No tocante aos danos existentes no apartamento do autor/apelado (unidade 805), o perito concluiu que "atualmente existem vazamentos no apto. 805, oriundos de áreas condominiais (terraço junto à bomba) e do apto. de COB. 01 (jardineiras)" O perito avaliou em R$ 8.000,00 (oito mil reais) o custo das obras necessárias para reparação dos danos existentes no apartamento do autor/apelado. Assim, deve ser revista a sentença, apenas, na parte referente ao valor da indenização a que foram condenados os réu/apelantes, passando para o valor previsto pelo perito, acrescido de correção monetária pelos índices oficiais da Corregedoria-Geral deste TJRJ e juros de mora de 1% ao mês, a contar do efetivo desembolso, mantidos os demais termos da sentença. Provimento parcial do apelo.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.14841 - APELACAO
DES. LUISA BOTTREL SOUZA
Julgamento: 27/05/2009
DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

Direito de Vizinhança. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos material e moral movida em face de condomínio. Apartamento localizado no último andar atingido por infiltrações de água de chuva e vazamentos advindos da laje superior. Apelado que comprovou ter atuado diligentemente, não se furtando a providenciar os reparos sob a sua responsabilidade, e assim logrou desconstituir a alegação da apelante. Ademais disso, não se pode olvidar que a solução de problemas com a coisa comum não depende exclusivamente da vontade de seu administrador. Outros fatores, como o valor significativo da obra e cotação de produtos e serviços, devem ser considerados no cômputo do tempo que se entende razoável em questões dessa natureza. Recurso improvido.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.08729 - APELACAO
DES. DENISE LEVY TREDLER
Julgamento: 07/04/2009
DECIMA NONA CAMARA CIVEL

Ação indenizatória de danos materiais e morais. Preliminar de cerceamento do direito de defesa rejeitada. Extensas infiltrações no imóvel da autora decorrentes de vazamento originário do cano de descarga do apartamento localizado no pavimento superior, tubulação que, por sua vez, é alimentada pela do barbará do condomínio. Correta a sentença que condena os réus, solidariamente, a reparar os danos materiais e morais experimentados pela autora e que restaram bem demonstrados nos autos. Verba indenizatória razoável e proporcional ao evento. Desprovimento de ambos os recursos.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.005.00040 - EMBARGOS INFRINGENTES
DES. BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO
Julgamento: 11/03/2009
DECIMA CAMARA CIVEL

Condomínio. Vazamento. Dano infecto. Dever de indenizar. Perícia. Cautelar de antecipação de provas. Lucro cessante restrito ao que a proprietária razoavelmente deixou de ganhar. Incidência do artigo 402 do NCC. Indenização do lapso compreendido entre a devolução antecipada do imóvel pela inquilina e o termo final da locação. Impossibilidade de se computar o período de obras como se o apartamento estivesse alugado. Descabido o lucro imaginado pelo credor. Incômodos sofridos pela condômina que não são meros aborrecimentos. Percalços que, em razão das infiltrações, a obrigaram a providências que vão muito além da rotina condominial. Precedentes do STJ e desta Décima Câmara Cível. Indenização adequadamente arbitrada: cinco mil reais. Honorários do perito que elaborou o laudo na cautelar "ad perpetuam rei memoriam". Inexistência de litigiosidade na ação preparatória. Sentença meramente homologatória, que não faz coisa julgada. Cabível a inclusão da honorária como despesa antecipada pelo autor. Sucumbência na ação principal que impõe ao condomínio-vencido tal pagamento. Interpretação do artigo 20 caput do CPC. Embargos infringentes providos em parte. Vencido o revisor.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.09727 - APELACAO
DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA
Julgamento: 09/06/2009
NONA CAMARA CIVEL

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. MEDIDA CAUTELAR PREPARATÓRIA DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. INEXISTÊNCIA DE OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU OMISSÃO. O embargante apresenta contra-argumentações aos fundamentos do v. Acórdão embargado, no propósito de que prevaleça a sua tese, com a rediscussão do julgado, providência que não se acolhe na estreita via dos embargos declaratórios, porquanto o v. Acórdão embargado contém fundamentos claros e nítidos. Compulsando os autos, evidencia-se que o d. Juízo entendeu pela impertinência das provas pleiteadas pelo réu em contestação corretamente uma vez que foi ajuizada pelos autores a medida cautelar de produção antecipada de provas, que tramitou perante a 27ª Vara Cível, havendo conclusiva definição a respeito da questão destes autos, que inclusive respondeu à quesitação formulada pelo réu. Não há qualquer ilegalidade uma vez que a produção antecipada de provas é justamente uma medida cautelar preparatória para este processo principal. A i. perita concluiu em seu laudo que as infiltrações existentes na cobertura dos autores são provenientes dos problemas existentes no telhado do condomínio réu. Quanto à sucumbência recíproca, o v. Acórdão também foi preciso na análise do tema, sendo certo que o embargante sequer entendeu que foi beneficiado pela r. decisão. RECURSO REJEITADO.

Íntegra do Acórdão

índice

2009.001.10765 - APELACAO
DES. HELDA LIMA MEIRELES
Julgamento: 28/04/2009
DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Ação pelo rito sumário. Danos em imóvel. Cobertura. Laudo pericial que atesta a falta de conservação da área comum a cargo do condomínio. Parede externa da cobertura que integra a fachada. Reparos internos que devem ser realizados pelo apelado. Pedido de retirada das pérgulas. Impossibilidade. Área comum. Convenção do condomínio que impõe a observância ao quórum de 4/5 (quatro quintos) para a alteração do projeto arquitetônico. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.51662 - APELACAO
DES. HELENO RIBEIRO P NUNES
Julgamento: 05/11/2008
SEGUNDA CAMARA CIVEL

RESPONSABILIDADE CONTRA-TUAL DO CONSTRUTOR. MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. CONDOMÍNIO. DANO MORAL. 1- O construtor não se responsabiliza somente pela segurança e adequação da estrutura da obra, porquanto se deve conferir maior elastério aos vocábulos "solidez" e "segurança" constantes do art. 618 do Código Civil de 2002 para abranger, também, os danos decorrentes de infiltrações, vazamentos quedas de blocos de revestimento. 2- Não é razoável afirmar que os defeitos apresentados dentro do período de quatro anos desde a conclusão a obra, tais como infiltrações, descolamentos de cerâmicas da fachada, entre outros, sejam conseqüentes da degradação natural que se espera de uma edificação em razão do decurso do tempo. 3- Se o perito é firme em atestar que os defeitos verificados são decorrentes da má execução na construção do prédio, não há que se cogitar de culpa concorrente do condomínio para o surgimento das ditas imperfeições. 4- O entendimento prevalente no âmbito

pretoriano é o de que o condomínio, por ser ente despersonalizado, não está apto a postular indenização por dano moral, porquanto insuscetível de sofre agressões contra os direitos da personalidade, dos quais, como se sabe, é desprovido. 5- Provimento parcial da primeira apelação. Segundo recurso ao qual se nega provimento.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.40057 - APELACAO
DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO
Julgamento: 06/05/2009
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO APELO (CONDOMINIO), NA FORMA DO ART. 557, §1-A DO CPC E NEGOU SEGUIMENTO AO SEGUNDO APELO, DO ORA AGRAVANTE, NA FORMA DO ART. 557, CAPUT DO CPC. VAZAMENTO EM ÁREA COMUM DE EDIFÍCIO. AVARIAS NO IMÓVEL DO AUTOR/AGRAVANTE. DEVER DE INDENIZAR OS DANOS MATERIAIS APURADOS EM LAUDO PERICIAL PRODUZIDO EM MEDIDA CAUTELAR. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. APURAÇÃO DO QUANTUM EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE REFORMOU PARCIALMENTE O JULGADO A QUO. MANTENÇA DO DECISUM. Trata-se de ação indenizatória c/c obrigação de fazer a pretexto da qual objetiva o autor, ora agravante, à condenação dos réus/agravados à reparação dos danos sofridos em seu apartamento, em virtude de um vazamento ocorrido na laje situada sobre seu imóvel, a qual se constitui em área comum do condomínio (1º réu), causado pela conduta omissiva de um bombeiro a serviço dos 2º e 3º réus. Sentença de procedência parcial quanto ao primeiro réu/agravado e de improcedência quanto aos 2º e 3º réus/agravados. Lucros cessantes devidos ao autor/agravante, eis que, diante das avarias decorrentes do vazamento, ficou privado de usufruir seu bem como melhor lhe aprouvesse. Contudo, no que tange ao quantum, diverso do que determinou a r. sentença, este deve ser apurado em liquidação de sentença, na qual poderá ser determinados os lucros cessantes de forma imparcial e justa. No tocante a pretensão de reconhecimento da responsabilidade dos 2º e 3º réus/agravados, não merece prosperar, vez que, se fundamenta em meras afirmações contidas no laudo pericial, colhidas junto ao porteiro-chefe do condomínio, não possuindo a força probante necessária para tanto. Manutenção da decisão agravada. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INOMINADO.AGRAVO INOMINADO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO APELO, DO ORA AGRAVANTE, NA FORMA DO ART. 557, §1-A DO CPC E NEGOU SEGUIMENTO AO SEGUNDO APELO (AUTOR), NA FORMA DO ART. 557, CAPUT DO CPC. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA DO PRIMEIRO RÉU/AGRAVANTE QUE SE AFASTA. VAZAMENTO EM ÁREA COMUM DE EDIFÍCIO. AVARIAS NO IMÓVEL DO AUTOR/AGRAVADO. REFORMA PARCIAL DO JULGADO A QUO. Trata-se de ação indenizatória c/c obrigação de fazer a pretexto da qual objetiva o autor à condenação dos réus à reparação dos danos sofridos em seu apartamento, em virtude de um vazamento ocorrido na laje situada sobre seu imóvel, a qual se constitui em área comum do condomínio (1º réu/agravante), causado pela conduta omissiva de um bombeiro a serviço dos 2º e 3º réus/agravados. Sentença de procedência parcial quanto ao primeiro réu/agravante e de improcedência quanto aos 2º e 3º réus/agravados. Preliminar de cerceamento de defesa aduzida pelo condomínio/agravante que não merece prosperar. Quanto aos

depoimentos pessoais dos 2º e 3º réus/agravados, os mesmos se afiguram prescindíveis para o deslinde da controvérsia em julgamento, uma vez que em nada acrescentariam ao acervo probatório contido nos autos, restando in casu desinfluente para o convencimento do juiz (artigo 130 do CPC). DESPROVIMENTO DO AGRAVO INOMINADO.

Íntegra do Acórdão

índice

2008.001.17777 - APELACAO
DES. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE
Julgamento: 30/04/2008
DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

RITO ORDINÁRIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INFILTRAÇÕES GENERALIZADAS NO APARTAMENTO, COMPROVADAS PELO PERITO DO JUÍZO, CONCLUINDO QUE MESMO APÓS O FECHAMENTO DA ALIMENTAÇÃO DE ÁGUA DO BANHEIRO DA UNIDADE DA 1ª RÉ, NÃO HOUVE CONSIDERÁVEL REDUÇÃO NA INFILTRAÇÃO, QUE TAMBÉM TEM ORIGEM NA REDE DE ESGOTO DO PRÉDIO, EM RAZÃO DO GOTEJAMENTO INTERMITENTE NO PERÍODO NOTURNO. O DANO PROVOCADO PELO VAZAMENTO NO BANHEIRO DA UNIDADE PERTENCENTE À 1ª RÉ CINGIU-SE TÃO SOMENTE AO UMEDECIMENTO DO ACESSO AO BANHEIRO DO AUTOR. AFASTAMENTO DA SOLIDARIEDADE DETERMINADA NA SENTENÇA, EIS QUE OS RÉUS CONTRIBUÍRAM EM DIFERENTES PROPORÇÕES PARA A OCORRÊNCIA DO DANO. A NEGLIGÊNCIA DO CONDOMÍNIO QUANTO À TROCA DA COLUNA DE ALIMENTAÇÃO DE Nº 06 FOI O FATOR DETERMINANTE PARA A OCORRÊNCIA DO VAZAMENTO NO APARTAMENTO DO AUTOR, E, DIANTE DA PREPONDERÂNCIA DO VAZAMENTO COM ORIGEM NAS COLUNAS DE ÁGUA DO PRÉDIO PARA O RESULTADO DANOSO, DEVERÁ O CONDOMÍNIO ARCAR COM 90% DO VALOR DA CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E TAMBÉM MORAIS, E A 2ª APELADA COM OS 10% RESTANTES, ESTENDENDO-SE ESSE PERCENTUAL À CONDENAÇÃO NAS DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DOS DANOS MORAIS, EM ATENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. DESPROVIMENTO DO 1º RECURSO. PARCIAL PROVIMENTO DO 2º RECURSO.

Íntegra do Acórdão

índice

2007.001.11282 - APELACAO
DES. RONALDO ROCHA PASSOS
Julgamento: 26/02/2008
TERCEIRA CAMARA CIVEL

EMENTAAÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS, AJUIZADA POR CONDÔMINO EM FACE DE CONDOMÍNIO, ONDE PLEITEIA QUE ESTE REALIZE AS OBRAS NECESSÁRIAS PARA INSTALAR O GÁS ENCANADO EM SEU APARTAMENTO E OBRAS QUE TERIA SIDO DANIFICADO POR INFILTRAÇÕES DO TELHADO, ALÉM DE SER INDENIZADO POR DANO MORAL POR ESTAR UTILIZANDO BOTIJÃO DE GÁS.SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.RECURSO, ONDE ALEGA TER HAVIDO CERCEAMENTO, ONDE NÃO SER REALIZADA A PERÍCIA E A OITIVA DAS TESTEMUNHAS REQUERIDAS. NO MÉRITO RENOVA AS SUAS ALEGAÇÕES. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. DA ANÁLISE DO PROCESSADO, TEM-SE QUE O AUTOR JÁ FOI INDENIZADO NOS DANOS SOFRIDOS DECORRENTES DA

INFILTRAÇÃO, BEM COMO REPARADO O SEU APARTAMENTO. NO QUE CONCERNE A INSTALAÇAO DO GÁS, O MEDIDOR FOI RETIRADO EM RAZÃO DE VAZAMENTO, E AS TUBULAÇÕES PRECISAM SER REFEITAS. CONTUDO, O PRÓPRIO AUTOR CONFESSOU EM ASSEMBLÉIA, QUE NÃO TINHA CONDIÇÕES DE REALIZAR TAIS OBRAS. DESTA FORMA, NÃO PODE TRANSFERIR A SUA OBRIGAÇÃO PARA A COLETIVIDADE. FEITO FARTAMENTE INSTRUÍDO COM FOTOGRAMAS, CÓPIAS DE ATAS DE ASSEMBLÉIAS E DOCUMENTOS, SENDO DESNECESSÁRIA QUALQUER PRODUÇÃO PROBATÓRIA, MUITO MENOS A OITIVA DAS TESTEMUNHAS INDICADAS, QUE RESIDEM COM O AUTOR. PORTANTO, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM CERCEAMENTO. DESTA FORMA, NÃO SE VISLUMBRA QUE O CONDOMÍNIO TENHA CAUSADO QUALQUER DANO AO AUTOR, SEJA POR AÇÃO OU OMISSÃO, NO QUE SE REFERE A ESFERA PATRIMONIAL OU MORAL.PRELIMINAR QUE SE REJEITA.RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Distrito Federal

==========

Classe do Processo : 2008 01 1 056272-2 ACJ - 0056272-64.2008.807.0001
Registro do Acórdão: **381843**
Data de Julgamento : 22/09/2009
Órgão Julgador : SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF
Relator : ARLINDO MARES

Ementa
CIVIL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. CONDOMÍNIO. REFORMA FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO DA CASA DE MÁQUINAS. INFILTRAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. CULPA NÃO COMPROVADA. SENTENÇA MANTIDA. 1. A construtora que realizou as obras assumiu a responsabilidade pelos danos causados ao apartamento do autor, tendo inclusive arcado com todas as despesas dos reparos. 2. Ausente o elemento culpa para a caracterização da responsabilidade do condomínio. 3. Negou-se provimento ao recurso. Decisão conhecer e negar provimento ao recurso, por unanimidade.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : 2007 01 1 149763-4 ACJ - 0149763-62.2007.807.0001
Registro do Acórdão Número : **338727**
Data de Julgamento : 25/11/2008
Órgão Julgador : SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF
Relator : ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO

Ementa
CIVIL. PROCESSO CIVIL. REPARAÇÃO DE DANOS. INFILTRAÇÃO. COMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL. IMÓVEL CONDOMINIAL. MOFO EM ARMÁRIOS. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE CULPA. Condomínio anteriormente condenado a indenizar os prejuízos causados à pintura da sala do autor. coisa julgada afastada. dever de indenizar. sentença mantida. 1. A competência é mesmo do juizado especial, diante da desnecessidade de realização de outras provas, pois não persistem tais condições para que se alcance o deslinde da questão, estando o feito devidamente instruído. 2. O dano causado ao mobiliário do autor é inequívoco, notadamente pelas fotos carreadas aos autos, que demonstram o mofo que acometeu os armários. 3. A

culpa do condomínio apóia-se na má conservação do prédio, culminando em infiltrações de água de origem externa que danificam os imóveis dos condôminos. ademais, há que se ressaltar que há provas nos autos de que o condomínio, em demanda semelhante à presente, reconheceu a procedência do pedido de reparação da pintura da sala do autor, devido à sua responsabilidade pela infiltração ocorrida na parte externa do prédio. portanto, é de fácil conclusão que o mofo dos armários é conseqüência da infiltração da fachada do imóvel. 4. Comprovado o nexo de causalidade, impõe-se o dever de indenizar. até porque, o condomínio não se desincumbiu de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, segundo o que dispõe o art. 333, i, do CPC, não havendo se falar em inversão do ônus da prova. ademais, a vistoria realizada pela unb, que é mencionada nas alegações do condomínio, não fora sequer juntada aos autos e, portanto, não é prova válida. 5. A sentença prolatada na ação de reparação de danos ajuizada preteritamente a esta não faz coisa julgada com relação ao pedido de indenização dos armários do autor, já que, naquela demanda, o processo fora extinto sem julgamento de mérito. 6. Conhecido do recurso, a sentença restou mantida. 7. Custas e honorários pelo recorrente, nos moldes do art. 55, da lei 9.099/95, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação devidamente atualizado. é como voto. 8. Acórdão lavrado nos termos do art. 46 da lei 9.099/95.
Decisão: Conhecer e negar provimento ao recurso, sentença mantida, por unanimidade.

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : 2005 01 1 065806-8 APC - 0065806-37.2005.807.0001
Registro do Acórdão **: 295300**
Data de Julgamento : 20/02/2008
Órgão Julgador : 2ª Turma Cível
Relator : ANGELO PASSARELI

Ementa
DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. INFILTRAÇÃO EM UNIDADE HABITACIONAL CAUSADA POR INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS DE BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM NÃO-CONSTANTE DO PROJETO ORIGINAL DA UNIDADE. FALTA DE AUTORIZAÇÃO. DANOS À UNIDADE VIZINHA. NEGLIGÊNCIA NA ADOÇÃO DE PROVIDENCIAS PARA SANAR O PROBLEMA. LONGA DURAÇÃO DA QUERELA E DOS DANOS. INUTILIZAÇÃO DE CÔMODO NO APARTAMENTO ATINGIDO. SENTENÇA MANTIDA.
1 - É premissa do ordenamento jurídico que aquele que, por ação ou omissão, causar dano a outrem tem dever de indenizar;
2 - Banheira de hidromassagem instalada em unidade habitacional sem autorização da administração do condomínio, sem projeto de instalações hidráulicas, e que causa infiltração na parede que divisa unidades habitacionais, inutilizando cômodo e armários, torna responsável pelos danos materiais o proprietário da unidade em que realizada a obra, causadora dos danos.
3 - Concede-se indenização por danos morais quando a proprietária do apartamento, cujas instalações são causadoras de danos severos e persistentes em paredes e armários da unidade vizinha, mantém-se inerte, negligenciando seu dever de reparação imediata e prolongando, desnecessariamente, os embaraços ao usufruto da propriedade de outrem. apelação cível desprovida. decisão negar provimento; unânime

Íntegra do Acórdão

índice

Classe do Processo : RECURSO NO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL RJC996 - 0000009-35.1996.807.0000
Registro do Acórdão Número : **89676**
Data de Julgamento : 15/10/1996
Órgão Julgador : Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF.
Relator : EDSON ALFREDO SMANIOTTO

Ementa
REPARAÇÃO DE DANOS - INFILTRAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS - IMÓVEL CONDOMINIAL- INEXISTÊNCIA DA ASSEMBLÉIA DOS CONDÔMINOS - LITISCONSÓRCIONECESSÁRIO.
Não havendo a representação formal do condomínio, o proprietário da unidade habitacional danificada pela infiltração das chuvas deve demandar contra todos os condôminos, já que a hipótese impõe litisconsórcio necessário. Até mesmo para que, afinal, seja descontada a quota-parte relativa à fração da responsabilidade do próprio autor, já que integra a relação condominial.
Decisão
ACOLHER PRELIMINAR DE NULIDADE. DECISÃO UNÂNIME.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo

==========

24069012078
Classe: Apelação Cível
Órgão: QUARTA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 30/06/2009
Relator : CATHARINA MARIA NOVAES BARCELLOS
Origem: VITÓRIA - 3ª VARA CÍVEL

A C Ó R D Ã O

Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais - contrato de empreitada - reconvenção proposta pela empreiteira, buscando o pagamento pelo cumprimento parcial do contrato - sentença que julga procedente a demanda principal e improcedente a reconvenção - apelação da empreiteira - preliminar - perda parcial do interesse processual - acolhida - extinção parcial do processo, apenas quanto à obrigação de fazer - mérito - cobrança do preço parcial do contrato - abatimento por vícios de construção - prova pericial - procedência parcial da reconvenção - indenização por danos morais - atraso na entrega das obras - surgimento de infiltrações nos imóveis vizinhos - exposição do proprietário da obra a constrangimento perante outros condôminos - ofensa caracterizada - *quantum* indenizatório - ausência de repercussão fora do condomínio - pessoa integrante da alta sociedade capixaba - irrelevância - possibilidade de redução - recurso parcialmente provido.
1) Deduzida pretensão ao fazimento de obras previstas no contrato de empreitada, é nítida a perda do interesse processual do proprietário da obra que vende o imóvel antes do cumprimento da prestação.
2) Vendido o apartamento, o requerente não possui mais interesse em postular pela realização de correções nos apartamentos vizinhos, afetados pelas obras feitas pela empreiteira requerida (art. 6º, CPC).
3) Preliminar acolhida, para extinguir o processo sem julgamento de mérito quanto a pretensão de cumprimento do contrato de empreitada, bem como da realização de reformas nos imóveis vizinhos.
4) A obrigação contraída pelo empreiteiro na empreitada mista é de resultado. Caso a obra não seja entregue a contento, o proprietário pode rejeitá-la, ou aceitá-la mediante abatimento do preço (arts. 1.242 e

1.243 do CC/16). Como o requerente vendeu o imóvel, não possui interesse na feitura das obras inacabadas, estando ainda descartada a rejeição de toda a obra, já que alguns dos serviços envolvidos foram recebidos sem objeção. Resta apenas apurar o valor do abatimento.
5) Quanto ao serviço não realizado pela empreiteira, consistente no reparo das infiltrações dos imóveis vizinhos, deve prevalecer o valor que lhe atribuiu a empresa na inicial da reconvenção, já que omissa quanto ao ponto a contestação do requerente.
6) A prova pericial foi clara ao apontar que as infiltrações no *closet* do apartamento foram causadas pelos serviços da empreiteira.
7) Embora o desnível do piso assentado se deva a defeito no contrapiso executado pela construtora do edifício, a empreiteira nada comunicou ao requerente, faltando com o dever anexo de informação, cuja inobservância importa em inadimplemento (Enunciado 24, CJF). Portanto, a empreiteira deve responder pelo desnível do piso assentado.
8) A perícia atribuiu a oxidação precoce dos pilares metálicos instalados pela empreiteira à falha do tratamento anti-corrosivo, conclusão que não pode ser afastada pela simples alegação de que o vício foi causado por falta de manutenção, imputável ao requerente.
9) Do valor global da empreitada devem ser abatidas as despesas necessárias à correção dos vícios de construção apurados.
10) O dano moral está caracterizado, pois muito além do atraso na entrega das obras, a má execução dos serviços afetou outros condôminos, expondo o requerente a situação vexatória perante os mesmos.
11) A ofensa experimentada não repercutiu fora das relações internas do condomínio. O fato de figurar em coluna social não permite concluir que a situação vexatória tornou-se pública a toda a sociedade capixaba, supostamente enodoando a reputação do requerente.
12) O *quantum* indenizatório fixado na sentença é excessivo frente o critério da razoabilidade. Considerando a extensão do dano, e a posição social das partes - a ofensora é uma empreiteira de pequeno porte - deve ser reduzida a indenização para R$ 8.000,00 (oito mil reais).
13) Apelação parcialmente provida, para reduzir o valor da indenização por danos morais, e julgar parcialmente procedente a reconvenção, condenando o requerente ao pagamento do valor da empreitada, deduzidas as quantias necessárias à correção dos vícios de construção.
14) Face a sucumbência recíproca, deve o requerente arcar com 30% (trinta por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios relativos à reconvenção. VISTOS, relatados e discutidos estes autos da APELAÇÃO CÍVEL Nº 24.069.012.078, na qual é Apelante ALICERCE ENGENHARIA E PROJETOS LTDA. e Apelado WYLDSON PINA RIBEIRO.
ACORDA, de conformidade com a ata e notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, à unanimidade, acolher a preliminar argüida, e no mérito, por igual votação, dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto proferido pela Eminente Relatora.

Íntegra não disponível

índice

35069001341
Classe: Agravo de Instrumento
Órgão: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Data de Julgamento: 19/09/2006
Relator : ELPÍDIO JOSÉ DUQUE
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - OBRIGAÇÃO DE FAZER - CONSTRUTORA - INFILTRAÇÃO - -

REPARAÇÃO - GOTEIRAS EM VEÍCULOS - REQUISITOS PRESENTES - CASO ESPECÍFICO.
- Cabe tão somente ao Tribunal apreciar, neste momento, se presentes os requisitos necessários e indispensáveis para a antecipação da tutela concedida parcialmente ao autor, ora agravado.
- Laudo preliminar constatando goteiras sobre os veículos dos condôminos.
- Ausência de elementos que descaracterizam o laudo produzido.
- Caracterizada, neste caso específico, a particular urgência da tutela pleiteada, a determinar imperiosa manifestação jurisdicional materializada no provimento liminar, porque, pelo que há nos autos, a necessidade de reparação nas infiltrações que fazem goteiras nos veículos dos condôminos, é medida que se impõe.
- Recurso desprovido. VISTOS, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores que integram a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, na conformidade da ata e notas taquigráficas, à unanimidade, em negar provimento ao recurso.

Íntegra não disponível

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

==========

1.0024.06.975812-6/001(1)
Relator: ALVIMAR DE ÁVILA
Data do Julgamento: 27/08/2008

Ementa:
AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO - DANOS A IMÓVEL - INFILTRAÇÕES PROVENIENTES DE APARTAMENTO SUPERIOR - LAUDO PERICIAL - APURAÇÃO - DEVER DE REPARAR - DANOS MATERIAIS - COMPROVAÇÃO - DANOS MORAIS - AUSÊNCIA. Não comprovados vícios no laudo pericial elaborado por perito técnico de confiança do juízo, devem prevalecer as suas conclusões, ainda que em confronto com os interesses das partes. Os prejuízos materiais devem ter a sua ocorrência devidamente comprovada para ensejar o dever de indenizar. Não obstante o dano moral ser elemento de difícil aferição, pequenas imperfeições estéticas causadas no imóvel da parte autora, em razão das infiltrações provenientes do apartamento superior, que não causam defeito de funcionalidade, representam mero aborrecimento ou dissabor que não configuram dano à imagem ou à honra.
Súmula: DERAM PROVIMENTO PARCIAL A AMBOS OS RECURSOS

Íntegra do Acórdão

índice

1.0145.07.412266-7/001(1)
Relator: CLÁUDIA MAIA
Data do Julgamento: 04/12/2008

Ementa:
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. UNIDADE AUTÔNOMA. INFILTRAÇÃO PROVENIENTE DE ÁREA COMUM. REPARAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONDOMINIAL. Comprovados nos autos que os danos ocasionados na unidade autônoma relacionados à infiltração de água são provenientes de área comum, obriga-se o condomínio a repará-los.
Súmula: NEGARAM PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão

índice

1.0145.03.093439-5/001(1)
Relator: DOMINGOS COELHO
Data do Julgamento: 09/08/2006

Ementa:
AÇÃO ORDINÁRIA - FISSURA E INFILTRAÇÃO DECORRENTE DE VÍCIO NA CONSTRUÇÃO - DEFEITOS OCORRIDOS DENTRO DO PRAZO DE GARANTIA DO ARTIGO 1.245 DO CC/16. - Conforme precedentes do STJ, o art. 1.245 do Código Civil de 1916 deve ser interpretado e aplicado tendo em vista as realidades da construção civil nos dias atuais. Fissura e infiltração, constatadas pericialmente. Não é seguro um edifício que não proporcione a seus moradores condições normais de habitabilidade; - Relevantes transtornos e dissabores oriundos dos defeitos no imóvel, inclusive com reflexos em sua vida profissional, são passíveis de indenização por danos morais;
Súmula: REJEITARAM A PREJUDICIAL DE MÉRITO E NEGARAM PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

==========

Ap Cível 0572471-8
Relator(a)Rel. Renato Braga Bettega
DJ: 14/09/2009

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. VAZAMENTO EM IMÓVEL SITUADO NO PISO SUPERIOR. MANCHAS E BOLOR. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. REDUÇÃO. Ap Cível 0445839-1
Relator (a) Rel. Vitor Roberto Silva

Ementa:
DECISÃO: ACORDAM os integrantes da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao apelo dos réus e em conhecer e dar provimento ao recurso da autora, nos termos do voto do relator. Ementa: ação de indenização por danos materiais e morais. Condomínio. Infiltração. Vazamento no apartamento ocupado pelos réus por força de comodato. Resistência dos comodatários em permitir a entrada de pessoas especializadas no apartamento para a realização dos reparos necessários. Comprovação. Conserto do defeito implementado somente através de medida judicial (cautelar). Dano moral. Caracterização. Indenização fixada com moderação. Circunstâncias do caso concreto. Ônus de sucumbência.
Responsabilidade exclusiva dos réus. Apelo conhecido e provido. Apelo conhecido e não provido.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

==========

Apelação Cível n. 2008.030856-0, de Capital
Relator: Luiz Carlos Freyesleben
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil
Data: 13/02/2009

Ementa:
Civil. Ação de obrigação de fazer. Direito de vizinhança. Infiltração decorrente do rompimento dos canos de água pluvial. Área comum do condomínio. Demanda ajuizada contra os proprietários do imóvel vizinho. Ilegitimidade. Responsabilidade do condomínio. Recurso desprovido. É do condomínio a responsabilidade por danos ocasionados em apartamento,

decorrente de vazamentos e infiltrações por defeitos da tubulação das águas pluviais situada em área comum.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. 1999.014762-2, de Capital
Relator: Mazoni Ferreira
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil
Data: 15/04/2003

Ementa:
Apelação Cível - ação de indenização c/ c perdas e danos material e moral decorrentes de infiltração em imóvel - aquisição de terceiros - ilegitimidade passiva da construtora configurada - vício aparente preexistente à compra do apartamento - dano moral inexistente - prejuízos materiais posteriores não comprovados - reparação indevida - sentença reformada.
"Se o defeito é aparente, ou podia ser verificado com o exame um pouco mais cuidadoso, deve o adquirente atribuir à sua negligência o prejuízo que sofreu. Sua expectativa deixa de ser 'justa', por se configurar sua culpa" (Silvio Rodrigues, in Direito Civil, dos contratos e das declarações unilaterais de vontade, vol. 3, 27ª ed., Saraiva, SP, 2000, pág. 107).

Íntegra do Acórdão

índice

Agravo de Instrumento n. 1997.000604-7
Relator: Sérgio Paladino
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil
Data: 12/06/1998

Ementa:
Agravo de instrumento. Condomínio. Convenção que estabelece a responsabilidade do proprietário da unidade pelas instalações internas de água e seus ramais até os encanamentos - tronco. Obrigação, conseqüente, de responder pelas avarias em unidade de andar inferior, decorrentes de vazamentos e infiltração de água oriundos do seu imóvel, localizado logo acima. Ausência de responsabilidade do condomínio. Preliminares de ilegitimidade passiva do proprietário e de litisconsórcio necessário do condomínio corretamente afastadas. Recurso que se insurge contra a rejeição. Desprovimento.

Integra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. 1988.041912-9
Relator: Anselmo Cerello
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil
Data:16/10/1990

Ementa - Edifício de apartamento - VAZAMENTO de água, oriundo de área comum, atingindo parte integrante da unidade condominial - Origem controversa do quadro de infiltrações hídricas - Ação direta de indenização contra o construtor improcedente - Sentença confirmada.
Se não se evidencia através de prova técnica que o vazamento de água através do telhado é resultante de deficiências técnicas de edificação não se pode responsabilizar diretamente o construtor da obra, mormente se o CONDOMÍNIO administrador do edifício não tomou medidas aptas à manutenção, reparação E conservação do prédio - Recurso não provido - Decisum guerreado mantido.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. 2007.027443-1
Relator: Ricardo Roesler
Órgão Julgador: Segunda Câmara de

Direito Público
Data: 20/02/2009

Ementa:
Apelação cível. Ação de cobrança. Casan. faturas de água inadimplidas. Alegação de vazamento. Não comprovação. Inteligência do art. 333 do código de processo civil. Falta de recursos para quitação da dívida não impede configuração da mora. Conformidade com art. 394 do código civil. Recurso improvido. Sentença confirmada. De acordo com o disposto no art. 333 do CPC, incumbe ao réu provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.
Sendo o consumidor ineficaz ao comprovar vazamento na rede hidráulica, o pagamento das parcelas inadimplidas é a medida que se impõe.
Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento no tempo, lugar e forma que o contrato estabelecer.

Íntegra do Acórdão

índice

Embargos Infringentes n. 2003.008136-4
Relator: Mazoni Ferreira
Órgão Julgador: Grupo de Câmaras de Direito Civil
Data: 05/06/2008

Ementa:
Embargos infringentes - ação cominatória - responsabilidade civil - defeitos na construção de edifício - infiltração decorrente de falha na impermeabilização de laje - inércia da empreiteira para solução do problema - reparos realizados por iniciativa do próprio condomínio, sem a supervisão da construtora - fato que, na espécie, não rompe o nexo de causalidade - ausência de prova no sentido de que os danos decorreram da má execução das obras realizadas pelo condomínio - responsabilidade da construtora inarredável - decisum reformado - recurso provido.

Íntegra do Acórdão

índice

Apelação Cível n. 1988.040817-1
Relator: João José Schaefer
Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Comercial
Data: 02/05/1991

Ementa:
- Empreitada de material E mão de obra.
- Construção de edifício com diversas unidades condominiais.
- O construtor responde por 5 (cinco) anos por defeitos de construção de edifício, decorrentes de deficiência de mão de obra e material, se, embora não comprometendo diretamente a solidez e segurança do edifício, esses defeitos provocaram trincas e fissuras em pisos, lajes e paredes, ocasionando vazamentos, infiltrações e umidade em diversas de suas unidades e áreas de uso comum, com prejuízos a sua habitabilidade e danos atuais ou potenciais à saúde de seus moradores. Aplicação do art. 1.245 do Código Civil.
- Indenização a ser paga como for apurado em liquidação, para cobrir as despesas necessárias à correção dos defeitos.
- Exclusão dos danos ocasionados apenas por falta de conservação.
- Ressarcimento devido de despesas já efetuadas com a correção de problemas de inundação, conseqüente a deficiência na construção.
- Prova pericial. Laudo de assistente técnico elaborado fora das normas processuais não pode, sozinho, lastrear o convencimento do julgador, tendo efeito meramente informativo. Suficiência, contudo, do laudo do perito, complementado por amplos esclarecimentos em audiência.

- Sentença de boa lavra parcialmente mantida.

Íntegra do Acórdão

índice

==========

Superior Tribunal de Justiça

==========

Ag 1087751

Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.087.751 - RJ (2008/0190917-1)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Agravo de instrumento. Responsabilidade civil. Acórdão baseado em fundamentada convicção. Incidência da súmula 7 do STJ. Em se tratando de indenização, na via especial, só cabe a pretendida revisão do valor fixado pelo tribunal de origem quando mostra-se manifestamente excessivo, o que não se constata na espécie. Agravo a que se nega seguimento. Decisão

1. Cuida-se de agravo de instrumento de decisão denegatória de recurso especial interposto com fulcro no artigo 105, inciso III, alíneas "a", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de responsabilidade civil c/c. obrigação de fazer. Condomínio cuja síndica ordena o arrombamento de imóvel cujo ocupante se encontrava viajando e promove a quebra da parede do banheiro, a pretexto de reparar vazamento que, como se apurou posteriormente, não provinha do apartamento, mas de área interna. Imóvel que permanece danificado por vários meses, sem qualquer providência por parte do Condomínio. Imprudência e negligência que configuram conduta culposa e impõem o dever de reparação. Artigos 186 e 927 do Código Civil. Dano moral evidente, consubstanciado na invasão da privacidade do autor, na destruição do imóvel e na impossibilidade de permanência do mesmo na própria residência. Verba compensatória que se mostra insuficiente e desproporcional à intensidade do dano, merecendo majoração. Provimento parcial do primeiro recurso e desprovimento do segundo. (fls. 53/57) A recorrente, no especial, pugna pela cassação da condenação a

indenizar o agravado por danos morais ou, alternativamente, a redução do valor da indenização fixada por danos morais, alegando divergência jurisprudencial. É o relatório.

2. Decido. O acórdão recorrido dispôs: "Cuida-se de episódio em que a síndica do Condomínio em que residia o autor, aqui na posição de primeiro apelante, abriu seu apartamento e quebrou o banheiro, tudo sem autorização do morador, deixando, ainda, de efetuar imediatamente os reparos no imóvel, o que somente veio a ocorrer alguns meses depois.

Tais fatos restaram incontroversos nos autos, sustentando o Condomínio, em defesa, que sua conduta foi lícita, diante da necessidade de se estancar um vazamento proveniente do banheiro do apartamento do autor. Consigne-se, inicialmente, que era do réu o ônus de provar a necessidade da atitude de sua síndica, por se tratar de fato impeditivo do direito do autor, ensejando, por isso, a aplicação do inciso II do artigo 333 do Código de Processo Civil. " (fls. 53/57)

Não logrou fazê-lo, porém. Ao contrário, o que se depreende ao exame dos elementos probatórios carreados aos autos é que o vazamento em questão não provinha da coluna do banheiro do autor, mas de uma parede situada no corredor externo, área de uso comum. Isso ficou claro no laudo de vistoria realizado no imóvel pelo Instituto Carlos Éboli (fls. 97/98), documento este que não foi impugnado pelo Condomínio e no qual se lê: "(...)

Nas paredes do corredor externo, área imediata ao apartamento, foram constatados dois buracos nas paredes de alvenaria, com exposição da tubulação hidráulica de uma delas (buraco da direita), denotando esta tubulação ter sofrido reparos (...)." Tampouco vem em socorro do Condomínio o depoimento prestado em audiência pela testemunha Alexandre Rodrigues dos Santos Silva, vizinho do autor à época dos fatos, que disse o seguinte: "(...) que a síndica pediu a Severino que arrombasse a porta do apartamento do autor, a fim de achar o local onde estava o vazamento; (...) que a porta foi arrebentada por Severino, foram até o banheiro, quebraram a parede e constataram que o vazamento não vinha do apartamento do autor; posteriormente, descobriram que o vazamento vinha da parte de fora do corredor; que tanto o banheiro quanto a porta do apartamento do autor ficaram arrebentados por muito tempo (...)." Por outro lado, o depoimento da informante Lais Ruspaggiari Pinheiro (fls. 226/227), a síndica de então, é inidôneo como meio de prova, seja porque eivado de inverdades, como afirmou a douta sentenciante monocrática, seja por se tratar da própria pessoa causadora do imbróglio. Tem-se, portanto, que o réu, por sua síndica, agiu de forma precipitada e imprudente, porque, antes de determinar o arrombamento do apartamento do autor, deveria ter verificado a área externa, o que, sem dúvida, evitaria o litígio, já que era dali que efetivamente se originava o vazamento. A conduta imprudente da representante do Condomínio foi agravada pelo descaso com que tratou a quebradeira promovida no apartamento do autor, negligenciando quanto à obrigação de proceder imediatamente aos reparos que se faziam necessários. Saliente-se que os fatos ocorreram no mês de abril de 2005 (fls. 49/51), enquanto que o Condomínio somente promoveu os reparos no imóvel do autor em agosto daquele ano (fls. 121). Plenamente configurados, portanto, os elementos da conduta culposa – imprudência e negligência – que impõem ao Condomínio o dever de reparação, de acordo com o disposto nos artigos 186 e 927 do Código Civil. Evidente, outrossim, o dano moral suportado pelo autor, consubstanciado na invasão de sua privacidade (já que teve a residência invadida, de forma desnecessária, quando se encontrava viajando), na destruição do imóvel e na própria circunstância de se ver impedido de permanecer na residência, tanto que acabou por deixá-la em definitivo, como se verifica pelo termo de rescisão contratual de fls. 107. No que diz com a verba compensatória arbitrada pela julgadora de primeiro grau, no valor de R$ 5.000,00, mostra-se insuficiente, porque não guarda proporção com a intensidade e a duração do dano experimentado pelo autor, que, repita-se, ao chegar de viagem encontrou o apartamento arrombado e destruído, sem motivo justo, situação que perdurou por cerca de quatro meses, a ponto de obrigá-lo a se mudar. Merece, pois, ser majorada. O mesmo se diga quanto aos honorários advocatícios, porquanto, embora não se trate de causa de grande complexidade, é de se reconhecer o zelo do patrono do autor, assim como o tempo exigido pela demanda, critérios estabelecidos pelo parágrafo 3º do artigo 20 do CPC. À conta de tais considerações, dirijo meu voto no sentido de conhecer de ambos os apelos, improvendo o do réu e dando parcial provimento ao interposto pelo autor, para fixar a verba reparatória por danos morais em R$ 15.000 (quinze mil reais), majorando o percentual dos honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, mantida, no mais, a sentença.

Íntegra do Acórdão

índice

Ag 1072322

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.072.322 - RJ (2008/0144469-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Processual Civil. Agravo de instrumento. Recurso especial. Ação de reparação de danos. Súmula 284 do STF. Ausência de omissão, contradição ou obscuridade. - Inviável o recurso especial quando a deficiência na fundamentação não permitir a compreensão da natureza da controvérsia. - Rejeitam-se os embargos de declaração quando ausente omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada. Agravo de instrumento não provido.

DECISÃO Cuida-se de agravo de instrumento, interposto pelo PAULO CÉSAR ALCÂNTARA VILAS NOVAS, contra decisão que negou seguimento a recurso especial arrimado na alínea "a" do permissivo constitucional. O acórdão atacado negou provimento ao apelo do agravante, mantendo a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido da ação de reparação de danos ajuizada pelo agravante. Nos termos da seguinte ementa: "Apelação cível. Reparação de danos materiais. Incumbe ao autor a prova da ocorrência dos danos que pretende ver reparados, bem como do nexo causal entre estes e a conduta do réu. O dano decorrente do vazamento de cano do condomínio é aferível através de prova pericial, cuja produção sequer foi requerida pelo autor. Inexistindo prova do nexo causal, deve o pedido ser julgado improcedente. Apelo a que se nega provimento." (fls. 74) Em suas razões de recurso especial a agravante alega violação ao artigo 535 do CPC, sustentando que a Turma Julgadora deixou de apreciar questões cruciais, mesmo depois de interpostos embargos de declaração. Alega, também, violação aos artigos 159, 186 e 927 do CC/02, sustentando que o agravado cometeu ato ilícito. É o relato do necessário. Decide-se. Rejeição do embargos declaratórios (violação ao art. 535 do CPC). O sucesso dos embargos de declaração, mesmo quando interpostos para fins de prequestionamento, necessita da presença das hipóteses previstas no art. 535 do CPC, inexistentes na espécie. Saliente-se que a adoção de tese diversa da pretendida pela parte não possibilita, por si só, a interposição de embargos de declaração e, mesmo quando manejados com o fito de obter o prequestionamento da matéria, os embargos de declaração devem se ater às hipóteses previstas no art. 535 do CPC, o que não ocorreu na espécie.

Ademais, não há que se falar em omissão quando o Tribunal de origem discute a matéria, porquanto não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos da recorrente, ou a se pronunciar sobre tudo aquilo suscitado pela parte, quando fundamenta a decisão suficientemente para decidir de forma integral a controvérsia. - Da fundamentação deficiente Com relação à alegação de violação a dispositivos infraconstitucionais, fato é que não restou patente como teria o acórdão recorrido negado vigência a algum deles, o que faz atrair para a questão o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Forte em tais razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo de instrumento.

Íntegra do Acórdão

índice

Tabela elaborada pelo Serviço de Pesquisa Jurídica
e disponibilizada no Banco do Conhecimento
em dezembro de 2009

(críticas e sugestões: jurisprudencia@tjrj.jus.br)