

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Novidades jurídicas sobre relações em condomínio

Vazamento gera indenização de \$27 mil

Por não ter solucionado problemas de vazamentos em seu apartamento, uma moradora de Brasília foi condenada a pagar R\$ 10 mil por danos morais e R\$ 17 mil por danos materiais à família vizinha. A 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal manteve a condenação e o valor, que inclui juros e correção desde 2005.

Os desembargadores entenderam que o desgaste entre vizinhos poderia ter sido evitado se todas as providências tivessem sido tomadas para solucionar o problema do vazamento.

De acordo com o autor da ação, por causa de vazamentos provocados pela instalação de uma banheira de hidromassagem no apartamento vizinho, o casal teve de abandonar o próprio quarto e dormir na sala. Segundo o autor, toda a família foi contaminada por doenças respiratórias e alérgicas, incluindo um bebê de três meses.

Um laudo produzido por perícia especializada atestou que a razão das doenças respiratórias da família era o excesso de mofo no apartamento.

De acordo com os autos, embora tenha reconhecido que era

responsável pelo conserto do vazamento, a moradora não resolveu o problema devidamente. O reparo feito não foi suficiente para impedir novos vazamentos. Os vizinhos tentaram apresentar uma alternativa de reforma, mas foram impedidos de entrar no apartamento para realizar as obras necessárias. O orçamento apresentado por eles também foi recusado pela moradora.

Processo 2005.01.1.065806-8

Fonte: *Revista Consultor Jurídico*

TJ-RS: Condomínio não pode cobrar a mesma taxa para apartamentos com áreas diferentes

O recolhimento da taxa de condomínio deve ser proporcional à metragem do imóvel. O entendimento, unânime, é da 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que aceitou recurso de um condômino de um conjunto residencial de Porto Alegre.

Os valores pagos indevidamente pelo apelante deverão ser devolvidos, ajustados pelo IGP-M com acréscimo de 1% ao mês, desde a citação.

Conforme os argumentos do recurso, a norma que impunha a cobrança única para recolhimento

de despesas comuns, extraordinárias e do fundo de reserva ignorava as diferentes dimensões dos apartamentos, que variam entre um e quatro

dormitórios. Dessa forma, obrigava aos proprietários de unidades menores a suportar gastos a que não davam causa.

De acordo com desembargador Rubem Duarte, embora uma exceção, não há ilegalidade nas cláusulas do regimento do condomínio que igualam o valor recolhido pelos moradores, conforme o inscrito no artigo 12, parágrafo 1º, da Lei 4.591/64. Sugere, contudo, que tal norma deve ser questionada quando confrontada com o princípio da isonomia.

Para o juiz deve-se levar em conta o descompasso financeiro criado com a cobrança uniforme "sob pena de evidente enriquecimento ilícito, os argumentos utilizados pelo apelante configurando a situação exposta, por demais injusta, uma vez que demonstrado que os proprietários das menores economias suportam uma despesa exagerada".

Para o desembargador "está mais do que evidente que o cálculo da contribuição de cada um para as despesas tem que respeitar a fração ideal do terreno onde se situam os prédios, em especial ante a realidade das propriedades".

Fonte: TJ-RS

BOA SEMANA!!