

A Reforma da Lei Processual

OLIVEIRA E SILVA

V

EM matéria de prestação de contas, há duas ações de ritos diferentes: a do que é obrigado a prestar contas e daquele que as pede.

Na primeira hipótese, se contestadas as contas, seguirá o processo o rito ordinário. Na segunda (para pedir contas) a defesa do réu se faz por meio de embargos, sendo que a sentença vai encerrar a primeira fase do processo, assinando-lhe, se procedente o pedido, o prazo de quarenta e oito horas, que correrão em cartórios, para apresentar as contas, sob pena de se admitir que as apresente o autor.

Daí se conclui que, na segunda hipótese, o processo tem duas fases distintas, quando, em homenagem à simplicidade e economia da demanda, deve ter, apenas, como na primeira hipótese, uma só.

Não se justifica, portanto, a face dupla do processo, pelo que se impõe a alteração da lei adjetiva, no seu art. 308.

Os que têm a experiência forense, sabem que, na primeira fase da ação de prestação de contas, o réu se apressa em apresentá-las, logo, em forma mercantil, tumultuando a demanda, sendo que os litigantes se precipitam em discutir a validade das contas.

Acresce que, na ação de prestação de contas pedidas, quando julgada procedente, cabe, como é natural, o recurso da parte vencida para a Superior Instância, o que é maneira de retardar a solução do litígio, com prejuízo para os litigantes.

Assim, é aconselhável que o legislador uniformize os dois tipos de ação, estabelecendo, num e outro, o mesmo rito ordinário, se o réu contesta a lide.

O art. 302 da lei processual, no inciso VIII, permite a ação cominatória ao proprietário, inclusive o de apartamento, em edifício de mais de cinco andares, para exigir, do dono do prédio vizinho, ou do condômino, demolição, reparação ou caução pelo dano iminente.

Por que somente em edifício de mais de cinco andares? Até um edifício de um só andar poderá estar sujeito a dano iminente, pelo prédio vizinho. Basta a construção, junto a uma casa de único pavimento, de um arranha-céu, mesmo reduzido. A colocação de estacas e o preparo do solo, não raro, produzem abalos, rachaduras de paredes, queda de rebôco, no pequeno prédio vizinho.

O n.º IX do citado art. 302 faculta a ação cominatória ao proprietário de apartamento, em edifício, de mais de cinco andares, para impedir que o condômino transgrida as obrigações legais.

Insubsiste essa restrição do legislador com semelhante exigência. Nos edifícios de menos de cinco andares, como o revela o grande número de ações, em nosso fôro, também os condôminos transgridem as obrigações legais ou regulamentares, justificando-se, portanto, a ação cominatória do proprietário prejudicado.

Em que consistem as obrigações legais do condômino? O art. 11 do Decreto n.º 548, de 25 de junho de 1928, disciplina aquelas proibições que desnaturam o aspecto físico e o uso do prédio, como, por exemplo, a mudança da forma externa da fachada, a decoração das paredes e esquadrias externas com tonalidades ou côres diversas das que mostra o conjunto do edifício.

Ainda a instalação de enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas que produzem ruído incômodo e o emprêgo de processo de aquecimento, suscetível de ameaçar a segurança do edifício, ou lhe comprometer a higiene e a limpeza.

Não se podem excluir, também, as proibições de natureza regulamentar, estabelecidas, em assembleias dos condôminos, para a tranqüilidade e segurança de todos os moradores do prédio de apartamentos.

E' que há os que não se querem adaptar à existência das grandes cidades e se julgam moradores em casas isoladas, do velho tipo tradicional, de jardim e pomar e, assim, conservam, até tran-

cados em áreas reduzidas ou quartos, cães ferozes, ou criam, sem educar, dezenas de gatos, mantêm papagaios e até arapongas na estreiteza de apartamentos.

Desarrazoado, portanto, que, para tais casos, exija o legislador, nos incisos VIII e IX do artigo 302, nos edifícios, certo número de pavimentos, quando lógico é não fazer, aí, quaisquer limitações.

O prazo, para a defesa do réu, nas ações cominatórias, de dez dias, parece-nos demasiadamente longo. Se, na ação de despejo, o prazo de contestação é de, apenas, cinco dias, quando está em jôgo o direito ao teto, não é razoável que, na cominatória, se duplique o citado prazo.

Pela sua importância, na vida comum, a ação cominatória merece a maior atenção do legislador, na reforma processual, para que se possa exercê-la com a rapidez e eficiência necessárias.

(Continua)