



Responsabilidade da manutenção da rede de gás

Muito se tem discutido nos condomínios edilícios do Rio de Janeiro sobre de quem seria a responsabilidade pela conservação e manutenção da tubulação de gás instalada no local. Tal discussão, cada vez mais em evidência, se deve a determinadas exigências técnicas feitas pela Companhia Estadual de Gás (CEG).

Inicialmente esclarecemos que em relação às tubulações, quando falamos em rede geral, conforme disposto no artigo 1331 parágrafo 2º do Código Civil, temos interpretações diversas, pois a rede geral pode ser considerada toda a rede, ou seja a rede primária, que é comum a todas as unidades, e a rede secundária, que é a ramificação derivada da rede primária, específica para cada unidade, ou pode ser considerada apenas a rede primária.

Existem correntes doutrinárias que defendem posições diferentes sobre esta questão. Uma defende que a responsabilidade pela conservação e manutenção da tubulação de gás, até a unidade autônoma, seria do condomínio, por ser uma rede geral, e a outra defende que a responsabilidade seria do condômino, no tocante as ramificações (rede secundária).

Cabe ressaltar que a responsabilidade pela tubulação de gás deixa de ser da CEG, do medidor para dentro do condomínio, sendo certo que qualquer ocorrência de problemas na tubulação de gás do medidor para o logradouro público, até mesmo possíveis vazamentos, devem ser resolvidos por ela, não devendo ser cobrado nada ao condomínio por este serviço.

A doutrina que defende que a responsabilidade pela conservação e manutenção da tubulação de gás, em regra, seria do condomínio, sustenta a sua tese no artigo 1331 § 2º do Código Civil, que preceitua o seguinte:

“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”.

A corrente que defende esta tese alega que não importa se a tubulação de gás é primária ou secundária (ramificações), se esta passa pela área comum do condomínio, ela é considerada como parte integrante da rede de distribuição de gás, e por isso a responsabilidade seria do condomínio, até a entrada da unidade autônoma.

Este entendimento é o mais aplicado nos Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. O TJ começou a adotar esta posição com o início da vigência da Lei 10.406/2002, o atual Código Civil. Isso porque, a lei que disciplinava sobre o condomínio edilício — Lei 4.591/1964 — em seu artigo 3º, gerava dúvidas sobre o tema. Esta dúvida era dirimida ao se analisar o Decreto Estadual 23.317/1997, que aprovou o regulamento para as instalações prediais de gás canalizado no estado do Rio de Janeiro. Com base neste regulamento, a responsabilidade seria do proprietário da unidade autônoma.

Segundo esta corrente, o Decreto Estadual 23.317/1997, que regulamenta a questão, passou a ser



analisado a luz do Novo Código Civil, que veio regular a matéria. Esta corrente ainda defende a tese de que não faz diferença a discussão sobre a rede de gás, se é primária ou secundária. O que é preciso verificar é se a tubulação passa por área comum. Se a resposta for positiva, a responsabilidade em regra será do condomínio.

Corroborando o que foi explanado acima, em decisão do egrégio Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, especificamente na Apelação Cível 2003.001.11645, julgada em 06 de abril de 2004, o relator, desembargador Ronaldo Rocha Passos, esclareceu o seguinte sobre a questão: “resta claro, portanto, que a origem do vazamento está situada em área ou na tubulação comum do prédio, e seu reparo cabe exclusivamente ao Condomínio”.

Outra decisão recente (Apelação Cível 2005.001.17283) foi ementada da seguinte forma:

“Obrigação de Fazer – Condomínio – Tubulação de Gás – Tratando-se de tubulação de coluna e não de ramificação interna de gás. cabe ao Condomínio a responsabilidade por sua conservação. A responsabilidade do condômino se restringe a tubulação interna, a que atende diretamente à sua unidade habitacional. Decisão reformada”.

A segunda corrente defende que a responsabilidade pela tubulação de gás é do proprietário, e fundamenta a sua tese no regulamento aprovado pelo Decreto Estadual 23.317/1997. A regra dispõe o seguinte: “as ramificações internas são de responsabilidade do proprietário, o qual deverá providenciar para que sejam mantidas em perfeito estado de conservação”.

Conforme já informado, essa era a posição adotada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, mas continua sendo o entendimento de alguns juizes e desembargadores. Também é a defendida pelos engenheiros/peritos, quando acionados para elaboração de um laudo técnico sobre a questão.

Ao contrário da primeira corrente, esta defende que mesmo com a entrada em vigor do Novo Código Civil em janeiro de 2003, o Decreto Lei 23.317/1997 não perdeu a sua aplicabilidade, pois alegam que não pode haver uma interpretação extensiva do artigo 1331, parágrafo 2º do Código Civil, mas sim uma interpretação literal e restritiva, devendo ser observadas as especificações presentes no regulamento aprovado pelo Decreto Estadual.

De acordo com esta corrente, a rede geral teria uma divisão, a tubulação primária e a secundária (ramificações), sendo certo que a responsabilidade do condômino é em relação a rede secundária, independentemente se esta passa por área comum, repisa-se, com base no Decreto Lei citado acima, sendo certo que a responsabilidade do condomínio seria especificamente em relação a rede primária, considerada comum.



Salientamos que nos filiamos ao entendimento da primeira corrente, que defende ser a tubulação de gás, de responsabilidade do condomínio se esta passa por área comum, pois além dos fundamentos já citados, entendemos que deve o condomínio, disponibilizar os meios para que a unidade possa ser alcançada pelo fornecimento de gás, de forma segura, por ser essencial, até porque a utilização de botijões de gás é proibida em Condomínios Edilícios no Rio de Janeiro, onde já há tubulação de gás, ou seja, o condomínio deve fazer a manutenção e conservação de toda a estrutura física, notadamente a tubulação, até a unidade autônoma, quando a partir deste momento, a responsabilidade será do condômino.

Date Created

02/04/2007