

# CONTRATO DE FINANCIAMENTO

## CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso                      Recurso Especial .  
Tribunal                     STJ

---

### USO — LIMITAÇÕES - RESTRIÇÕES IMPOSTAS POR ASSEMBLÉIA - QUANDO DEVE SER RESPEITADA

#### RESUMO

- Cinge-se a controvérsia a verificar se a decisão estabelecida em assembléia condominial pode restringir o funcionamento do uso da garagem de prédio comercial, enquanto medida restritiva do direito de propriedade dos condôminos, e se tal resolução pode ser tomada por maioria de votos. - Na esteira da «Teoria da Pluralidade dos Direitos limitados», afirma WILSON BATALHA(\*) que: «A concorrência de várias propriedades sobre a mesma coisa acarreta, necessariamente, a idéia de limite entre elas. Cada propriedade limita e cada propriedade é limitada. Aí se encarta o conceito de quota, como medida do limite das diversas propriedades concorrentes sobre a mesma coisa. E esta a única construção jurídica que atende a verdadeira natureza do condomínio. (omissis). Em outros termos, o condomínio é, na frase expressiva de SCIARLOJA, uma relação de igualdades que se limitam reciprocamente, uma relação de equilíbrio, que torna possível a coexistência de direitos iguais, sobre a mesma coisa na medida em que o exigem as mesmas faculdades atribuídas ao demais. E OLIVEIRO BOSISIO adverte que «o direito de propriedade não se divide nem por quotas ideais nem por quotas reais e que, quando se fala em quotas no condomínio, se faz referência à proporção segundo a qual os direitos dos condôminos reciprocamente se limitam. Em substância, a quota é a proporção que representa a utilidade auferida da coisa comum por cada condômino, servindo também para estabelecer a parte de contribuição para as despesas e a parte correspondente a cada um na repartição dos resultados de vendas eventuais. A compressão do direito de cada condômino, em virtude dos direitos dos demais condôminos, não faz desaparecer o conceito de propriedade. A elasticidade do domínio permite que este se comprima e se limite, sem desaparecer: «Uno dei caratteri precipui del domínio é l'elasticità, che fas» chi per quanto esso sai limitato o compresso, non perde mai le caratteristiche sue proprie, pure assumendo nell'uno forme tutt'«affatto speciali, delle quali si libera non appena potrà pi» amplamente espandersi» (Castelli - Avolio, op., p.64)(\*\*) - CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, ensina que: «... na verdade, o fato de coexistirem unidos a propriedade exclusiva e o condomínio, não sugere a abolição, senão o esforço, elas imposições, das limitações, das restrições que, em benefício da harmonia do grupo, em benefício da coisa comum e em benefício do comportamento respeitoso dos interesses alheios, se estatuem». CARLOS MAXILIANO ensina que: «o dono do apartamento, ou andar, frui as prerrogativas e está sujeito aos deveres de um proprietário de imóvel qualquer; porém, as restrições conseqüentes da vizinhança avultam no caso em apreço, porque os diferentes domínios particulares se justapõem, tanto no sentido horizontal como no vertical de modo tão estreito que os direitos se interpenetram e, no tocante às partes essenciais, se fundem» acrescentando que a todos incumbem direitos iguais, com as seguintes limitações: a) cada um deve respeitar a destinação do conjunto; b) o direito dos outros não pode ser entravado pelo uso que do seu próprio faça algum dos co-participantes do sistema; c) não se sacrificam à utilidade de um só os interesses coletivos da comunidade.» - Diante desta pluralidade de direitos autônomos de propriedade sobre a mesma coisa e da necessidade de limitação de cada um desses direitos, exsurge a convenção como lei fundamental de regência do Condomínio. - Já, a Assembléia Geral, conforme ensina CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: «é o órgão deliberativo dos condôminos e pode ser Ordinária ou Extraordinária. Suas deliberações têm força obrigatória para os condôminos, até sua anulação judicial ou por deliberação tomada em outra Assembléia. Tudo, porém, condicionado à observância da

Convenção e das disposições legais. A matéria sujeita á deliberação da Assembléia não tem limitação. Como expressão genérica, pode-se declarar que todos os assuntos do interesse da comunhão pertencem aos condôminos, e, pois, sobre eles a Assembléia é apta a decidir.» - Nestes moldes, tratando-se de regulamentação de vagas de garagem, ensina JOÃO BATISTA LOPES que: «Não constituindo unidade autônoma, as vagas indeterminadas serão utilizadas na forma prevista na convenção ou, na omissão desta, de acordo com deliberação da assembléia de condôminos.» - Consequentemente, a decisão tomada em Assembléia Ordinária do Condomínio, quando constituídas segundo determinação da Convenção e do Regimento interno, para

#### **EMENTA**

A decisão tomada em assembléia ordinária, quando constituída segundo autorização da convenção e do Regimento interno de condomínio, para regular o uso da garagem em diversos pavimentos de prédio comercial, deve ser respeitada se resultante do exercício do voto da maioria.