

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso re -
Tribunal STJ

ALTERAÇÃO — "QUORUM" NECESSÁRIO PARA A LIBERAÇÃO

RESUMO

- A base empírica da lide vem retratada na decisão de 1º grau: em área destinada ao lazer, houve simplesmente uma acomodação do local ao tipo de recreação mais apreciado pelas crianças; continuou, porém, sendo área de lazer; não ocorreu mudança na fachada, nem tampouco foram eliminados os jardins; a localização dada à quadra poli-esportiva não prejudicou a paisagem defronte ao edifício, uma vez que erguida a obra nos fundos do terreno; além disso, segundo o laudo pericial, não se alterou o projeto arquitetônico (cf. fls. ...). - Colocados estes aspectos factuais, tem-se que realmente o decisório combatido não contrariou ou negou vigência aos preceitos de lei federal invocados no apelo nobre. - Não se modificou, consoante registrado pelas instâncias ordinárias, a substância da coisa de uso comum, nem mesmo se alterou a destinação da área em questão. A preceituação inserta no art. 628 do Código Civil realmente não se submete a uma interpretação rígida e literal, como pretende a ora recursante, afigurando-se, pois, pertinente a anotação da ilustre Juíza singular no sentido de que a unanimidade dos condôminos se faz necessária para introduzir inovações na coisa comum, desde que isto implique em substancial desvio na sua destinação (fls. 262). A diretriz consoa com a jurisprudência já traçada anteriormente por esta C. Turma, quando do julgamento do REsp n. 3.234/RJ, de minha relatoria, que, por sinal, versou hipótese similar (substituição de um "playground" em quadra polivalente de esportes). De igual modo como assentaram a r. sentença e o V. Acórdão, no referido precedente este órgão fracionário decidiu sob a seguinte ementa: "CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DE COISA COMUM. "QUORUM" NECESSÁRIO PARA A DELIBERAÇÃO. I - Não se cuidando de modificação que importe em transformação da substância ou destino da coisa, prescindível é o consenso unânime dos condôminos. Inteligência do art. 628 do Código Civil. II - Recurso especial não conhecido" (RSTJ, vol. 15, p. 412). - No voto que proferi na ocasião, lancei estas observações que se amoldam à espécie ora em análise: "No caso sob exame, a alteração não atinge a substância ou a destinação da coisa comum. Permanece o local como área de lazer, só que dirigida ao uso de adolescentes e seus pais. O "playground" foi deslocado para área de maior segurança, longe do risco que corriam as crianças de tenra idade em face da eventual queda ou lançamento de objetos das janelas dos apartamentos. Cuida-se aí de ato de mera gestão ordinária, que por isso mesmo não reclamava o consenso unânime dos co-proprietários. Não há que se falar, por conseguinte, em contrariedade ao disposto no art. 628 do Código Civil" (p. ...). - Ainda há pouco, a Eg. Terceira Turma, em julgado de que foi Relator o em. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, admitiu a reforma de um "playground" mediante a aprovação da maioria dos condôminos presentes na assembléia-geral (cf. REsp n. 65.843/SP). - Conforme escólio de JOÃO BATISTA LOPES, ilustre Professor e Magistrado paulista: "À Assembléia-Geral de Condôminos incumbe: e) aprovar, pelo "quorum" previsto na convenção, ou, na falta de previsão, por maioria simples, as inovações necessárias, úteis ou voluptuárias" (Condomínio, pp. 120/121, 5ª ed.). - De sorte que, deixando a transformação de atingir o direito de propriedade da ora recorrente ou de até mesmo de molestar o seu direito de uso regular de parte do imóvel, não há como exigir-se a autorização de todos os condôminos, pretendida pela demandante. Embaraço no uso das partes comuns inexistente (cf. art. 10, inc. IV, da Lei n. 4.591/64). De outro lado, está proclamado, alto e bom som, pelas instâncias ordinárias que não restou alterado o projeto arquitetônico concernente ao condomínio. - Defeso é, a esta altura, mudar-se o quadro fático da lide já definido soberanamente pelas decisões locais, que é, afinal, o que está também a alvitrar a

recorrente nas suas razões de apelo especial ao sustentar ter ocorrido modificação nas finalidades e no aspecto estético da área de uso comum, como é o que se dá com a invocação de fotografias inseridas no laudo pericial apresentado. De igual modo se situa no plano dos fatos a proposição de análise nesta sede acerca da estipulação constante da cláusula 6ª da Convenção Condominal, vedação que vem enunciada na Súmula n. 5 desta Casa, não bastasse a ausência de qualquer exame, a respeito, pelo Tribunal de origem. - Do quanto foi exposto, não conheço do recurso. - É como voto. Ac. de 11-11-1997 DJ de 15

EMENTA

Não se cuidando de modificação que importe em transformação da substância ou destino da coisa, prescindível é o consenso unânime dos condôminos. Inocorrência de afronta aos arts. 628 do Código Civil, 10 e 43, inc. IV, da Lei nº 4.591, de 16.12.64.