

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso re .
Julgado em 22/04/1985

CASO EM QUE PODE SER ANULADA

RESUMO

- ... Narram os autores que são condôminos do edifício acima e que foi convocada uma assembléia geral extraordinária com a ordem do dia contendo apenas dois tópicos: previsão orçamentária e esclarecimentos do B.N.H.; no entanto, foi aprovado outro assunto, a alteração da cobrança de taxa de manutenção da garagem. Sucede que os autores, por terem contribuído com maior quantia quando da construção do prédio, para aquisição dos elevadores, vinham pagando apenas Cz\$ 350 como taxa de manutenção, enquanto os demais pagavam a taxa de Cz\$ 600. Mas a assembléia irregularmente agindo, pois deliberando sobre assunto fora da ordem do dia, equiparou a taxa a todos, elevando-a para Cz\$ 2.000 por mês, ferindo assim o direito dos autores. A contestação diz que tal deliberação transformou parte de uso comum em parte de uso exclusivo de alguns, o que não ocorre. Deu-se uma compensação a quem pagou mais no momento da aquisição e esta consistiu em que se cobrasse menos pela utilização das vagas. Ora, enquanto não se delibera a alteração fundamentada de tal critério não é possível, por convocação irregular, sem que conste da ordem do dia, modificar a cobrança da taxa, mormente se não se tem a indicação da finalidade da taxa que é cobrada e de como foi fixada a nova verba. A previsão orçamentária deve partir de verdadeira despesa, podendo-se, no máximo, estabelecer um critério de correção monetária, a fim de manter a verba atualizada em face da inflação. De qualquer forma, os condôminos devem ser regularmente convocados. Dizem autores consagrados: "A omissão do edital sobre os itens da ordem do dia, data, hora e local da reunião, acarreta a nulidade de tudo quanto for deliberado, porque a assembléia só pode decidir matéria constante da ordem do dia, sendo nulas as deliberações sobre matéria que dela não constar" (J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO - Condomínio em edifícios, nº 95, pág. 138). Por outro lado, se a lei deve respeitar o direito adquirido, também a assembléia de condôminos não pode desrespeitá-lo. Note-se que não houve alteração durante mais de treze anos. Não se há de entender que os autores devam pagar uma taxa inalterável, pois deve ser corrigida em face da inflação, mas a modificação de critério deve ser justificada. Não implica a forma de cobrança de taxa em dizer que os autores passem a ter direito de propriedade exclusiva sobre parte comum. A propriedade não se altera. A contribuição pode ser diversa para uns e outros, pois que justificada. A sua alteração deve ser motivada. - Daí o provimento do recurso. Julgado em 23-04-1985 Arquivo do Ementário Forense, TA/740 EMFOR 462

EMENTA

É anulável a assembléia que aprova matéria não constate da ordem do dia. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).