

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DELIBERAÇÃO — INOBSERVÂNCIA DO "QUORUM" - NULIDADE

RESUMO

- No caso sob exame, emerge da convenção estampada ... - Cláusula 36 - que a realização de obras que modifiquem a fachada das unidades, dependerá de prévia autorização da unanimidade dos condôminos. - Ocorre que noticia a ata da assembléia geral extraordinária, juntada ..., realizada com objetivo de aprovar a construção da área de lazer em litígio, que não compareceram a ela condôminos em número exigido pela convenção para autorização deste tipo de obra, deixando de atender, portanto, ao comando normativo expresso no estatuto disciplinar do condomínio, que estabelece ser imprescindível a autorização unânime dos condôminos. Observo que o prédio tem 921 condôminos, compreendendo os 35 blocos, conforme documentos de - ... - e apenas 16 deles compareceram à assembléia e deliberaram sobre tal matéria. - Sobre o "quorum" para os diversos tipos de votação, ensina o Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, inspirador da Lei 4.591/64, em sua obra "Condomínio e Incorporações", ... "É claro que não a Conversão amputar a lei ou derogá-la. Para aquelas deliberações em que a lei estabelece "quorum" especial, não pode a convenção marcar outro diferente, nem para mais nem para menos. Mas, onde se deixou o assunto para o alvedrio dos condôminos, poderão eles dizer se desejam maioria simples ou qualificada. Mas poderão também estabelecer deliberação por unanimidade? Não há dúvida. Se incluírem na convenção matéria não prevista ou que não esteja sujeita a certo "quorum" legal, e entenderem de sua conveniência que se decida pelo voto de todos, assim mencionarão e assim se observará". - Indubitável, portanto, que a alteração em área comum do edifício, tal como foi feita pelo requerido apelante, só poderá ser efetivada com a aquiescência unânime de todos os condôminos. - Acrescente-se a isso o fato de que é conduta normativa imposta pela convenção condominial, pelo que depreende ..., "usar as coisas comuns de maneira a não causar danos ou incômodos aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ao bom uso das mesmas coisas comuns de todos". - Ressalte-se que, ao contrário do sustentado pelo apelante, a prova testemunhal trazida para os autos não tem o condão de alterar o acordo de vontade materializado na supramencionada convenção, mesmo porque os depoimentos ali colhidos são, na verdade, distantes da realidade dos moradores apelados, pois não sentem aqueles depoentes a algazarra e a euforia ocorrente em uma área de lazer. - Mantenho, pois, a r. sentença hostilizada e nego provimento ao recurso. - Custas pelo apelante. - O Sr. Juiz DORIVAL GUIMARÃES PEREIRA: - Conheço do recurso, presentes os seus pressupostos de admissibilidade. - Tenho por hábito afirmar, ainda que de maneira informal e imprópria, que a Convenção é a "Constituição" do Condomínio, já que todas as regras de uso e gozo da propriedade estão nela compilados, devendo tanto os condôminos como o próprio condomínio, enquanto pessoa jurídica reconhecida, respeitar as suas disposições. - Sob essa ótica, a procedência da ação é medida que se impõe, uma vez que nos termos da convenção condominial a alteração levada a efeito pelo réu dependia da aprovação unânime dos condôminos, sendo que à assembléia compareceram apenas 16 proprietários, tornando a decisão eivada por vício de forma do ato, já que não atingido o "quorum" legalmente estabelecido. - Sendo nula a assembléia, por corolário lógico, tem-se que a obra reveste de ilegalidade e, ademais, está a prejudicar o direito dos autores, bem andando o digno julgador de origem ao impor a multa diária pelo descumprimento da obrigação de demolir a malsinada construção. - Com tais considerações, nego provimento ao recurso, arcando o seu autor com as custas dele decorrentes. Ac. de 18-06-1997 Boletim do Direito Imobiliário - Janeiro/98 - nº 03 - pág. 20 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1998. Ano LI. Nº 590

EMENTA

Nula é assembléia geral extraordinária que aprova construção de nova área de lazer, alterando a estrutura do prédio, sem a observância do "quorum" de deliberação, por unanimidade, estabelecido na convenção.