

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Julgado em 23/06/1986

FALTA — ELEIÇÃO DE ADMINISTRADOR - EFICÁCIA

RESUMO

- . . . É que o condomínio em espécie, embora horizontal, deve ser regido pelas normas de direito comum por falta de Convenção, cuja elaboração não pode ser alcançada, devido a obstinada dissensão entre os dois grupos em que se dividiram os co-proprietários, que distribuem os seus votos em facções opostas, o que não enseja o "quorum" indispensável. - Assim, ante tal insólita e extravagante situação, e, não obstante, escolhido em Assembléia de co-proprietários, que regularmente se convocou, inclusive, em relação a 1ª Apelante, avisando oportunamente, ao administrador coube exercer as funções de síndico, e o fez com exaço, o que, aliás, não foi questionado e é incontroverso. - Em tal caso, impõe-se aplicar o princípio de direito que informa o art. 635, § 2º do Cód. Civil e arts. 9º e 22, § 1º da Lei nº 4.591/64, sendo pois de rejeitar-se a alegação de nulidade das Assembléias e atos de administração, bem como afastar-se a pretensão de exigir-se a prestação de contas, que podia ser reclamada do administrador eleito e não do condomínio, não legitimado. - Quanto às despesas do condomínio, não pode o condômino isentar-se de contribuir, na proporção de sua "quota-parte" na coisa comum, o que é óbvio, importaria em obstar a boa administração do condomínio ou onerar-se indevidamente os outros condôminos. -- Reforma-se parcialmente a sentença, para prover o segundo apelo. Julgado em 24-06-1986 Arquivo do Ementário Forense, TJ/ 731 EMFOR 459

EMENTA

Em condomínio horizontal, não havendo sido elaborada a Convenção, podem os condôminos escolher administrador da coisa comum, ao qual cabe a obrigação de prestar conta da respectiva administração, contra ele devendo ser dirigida a ação com esse objetivo. Não pode o condômino escusar-se de contribuir para as despesas comuns a pretexto de existência de tal situação anormal, a que inclusive deu causa, justamente com os demais condôminos.