

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO — SE DEPENDE DE SUA ANUÊNCIA E DE SEU COMPARECIMENTO À ASSEMBLÉIA

RESUMO

- CARLOS MAXIMILIANO, em obra que, a despeito de vetusta, não perde a autoridade de sua ensinança adverte: "As despesas de mera administração em regra, são autorizadas por simples maioria, cujo voto obriga a todos os consortes. Excetua-se o caso de advirem os gastos de um ato ou providência altamente prejudicial aos interesses dos dissidentes, ou à coisa comum, gravidade esta cuja avaliação fica ao critério discricional do juiz. Ao retardatário em entrar com a sua quota para as despesas regulares pode-se, mas não se deve, impor, como pena, a privação, do uso e gozo de coisa comum, nem mesmo na hipótese de se tratar de custeio e reparações concernentes à mesma há outros meios de o constranger a cumprir as suas obrigações: por exemplo, acioná-lo, cobrar-lhe juros da mora" ("Condomínio - Terras, Apartamentos e Andares perante o Direito", segunda edição, RJ Freitas Bastos 1947, nº 156; págs. 203/204). - PONTES DE MIRANDA, também em obra primorosa, assinala ao mesmo princípio da comunhão de condôminos e na obrigação de cada um assumir sua quota nos ônus de conservação da coisa havida em comunhão: "Tudo que é parte integrante comum do edifício pertence a todos de modo que todos têm de concorrer para a conservação. Assim acontece ao esqueleto do edifício, muros, calçadas e pátios, títulos, átrios, halls, jardins, quintais comuns, redores externos aos apartamentos, varandas comuns, instalações elétricas, de gás, sanitários, etc. (até os relógios e registros), depósitos comuns de molas, etc." ("Tratado de Direito Privado", 2ª edição - RJ Borsol, parágrafo 1.373, nº 1, pág. 327). - WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, escrevendo sobre o tema, não discrepa do entendimento e chega mesmo a reproduzir um sugestivo elenco de situações nas quais se pode identificar até onde vai a responsabilidade exclusiva e onde começa a responsabilidade comum, notadamente as que "interessam à estrutura geral, à segurança e à solidez do edifício, mesmo que realizadas em certa ou certas frações autônomas" ("Loteamento e Condomínios", Tomo II, SP, MAR LIMONAD, 1953, nº 224, págs. 180/181). - Depreende-se, do rápido bosquejo doutrinário, que uníssonas são de vozes no sentido da responsabilidade do condômino quanto às despesas do condomínio. - Na espécie, o recorrente não cuida de infirmar sua posição de não condômino, única situação hábil a excluí-lo de tais encargos. Ao revés escuda-se em aspecto menor da questão, considerando-se de nenhuma eficácia contra ele a convenção de condomínio, verbis: "que em decorrência de sua não integração a convenção de condomínio, em relação a si, esta convenção era inexistente pelo que nula a mesma em relação a si". - Mesmo quanto ao ponto, razão também não assiste ao recorrente. Di-lo, com propriedade, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, autor intelectual do projeto que culminou na Lei de Condomínios e Incorporações: "Desapareceu o problema ligado ao quorum para a aprovação, que mostramos, era de difícil equacionamento na vigência do decreto nº 5.481, de 1928, em razão do seu silêncio a respeito. Diante da dúvida levantada e das sugestões oferecidas, o legislador aceitou o critério da maioria qualificada, e considera-se hoje aprovada (Lei nº 4.591/64 art. 9º parágrafo 2º) a Convenção que conte com o voto de dois terços (2/3) das frações ideais que compõem o condomínio." - Logo a seguir, o mestre aponta os reflexos da provação da convenção, em trecho absolutamente adequado à espécie e que afasta definitivamente, os argumentos do recorrente, em página lapidar: "uma vez aprovada pelo quorum regular, a convenção adquire força obrigatória. Impõe-se, obviamente, aos seus signatários. Não há mister, nesse passo qualquer esclarecimento. Quem assinar obriga-se com isto. Mas, e aqui se caracteriza bem a sua natureza estatutária, desborda dos que deram sua aprovação e vai alcançar os condôminos que não assinaram, estendendo-se-lhes a sua força comugente. Mas longe ainda, impõe-se também aos que recusaram sua

aprovação ou sua assinatura por discordarem total ou parcialmente de sua preceituação. Se fosse possível a qualquer condômino, por se ausentar ou pelo voto contrário, furtar-se ao imperativo da norma convencional, esta seria nada. O titular de direito sobre uma unidade tem a faculdade de discordar, de votar contra de fazer discurso, de opor-se ao preceito, até o momento de aprovação. Uma vez obtida esta, tollitur quaestio. A Convenção passa a ser a lei daquela comunidade, o seus dispositivos obrigam a todo o condomínio. Sujeita m

EMENTA

O condômino, responde pelos encargos do condomínio independentemente da sua anuência e do seu comparecimento ou não à assembléia. Da simples circunstância da sua integração universo condominial decorre sua responsabilidade de arcar com as despesas comuns, na proporção de sua quota-parte.