

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

OBRAS NECESSÁRIAS — ASSEMBLÉIA SEM "QUORUM" QUALIFICADO - SE PREVALECE

RESUMO

- A razoabilidade da decisão recorrida decorre do fato de se tratar de cobrança de despesas com colocação de gradil nas partes frontal e lateral do edifício, melhoramentos necessários, porque virão dar mais segurança aos condôminos. Ademais, não houve prévia anulação do ato, que se estaria a exigir, em face da Convenção em vigor condicionar, para essas deliberações "quorum" qualificado, - mínimo de 28 votos (art. 14, parágrafo 6º), - o que não foi observado, pois aprovada somente por 9 condôminos, embora todos os demais tenham sido notificados da assembléia. - Também, por não ter havido perícia para que se apure eventual prejuízo na alteração da estética do edifício, descabe prevaleça, o não pagamento pelo apelante, da cota-parte do melhoramento executado. - Oportuna, aliás, a lição doutrinária invocada no julgado, onde J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO ressaltam: "desde que as despesas sejam necessárias ou pelo menos úteis, cabe ao condômino pagar sua cota-parte, "ainda que não tenha sido regularmente convocado ou que não tenha a assembléia obedecido a todas as formalidades legais, resguardando, porém, seu direito de anular judicialmente a decisão que reputa irregular e, se for o caso, recuperar o que por acaso lhe tiver sido cobrado indevidamente" (RT 436/226, 566/109, 526/245, 565/120)" (A. cit., "Condomínio em Edifício", RT, 3ª ed., pág. 165, nota 257). - Desse modo, alegações como as da resposta, repetidas no apelo, não inibem o direito do condomínio de cobrar tais despesas realizadas. Enquanto não anuladas pela via própria, as deliberações tomadas na assembléia, principalmente quando destinadas a obras necessárias, devem prevalecer, mesmo que decorrente de assembléias sem "quorum" qualificado, pois adotadas, ao que se presume, de certa forma, em face da premência e "ad referendum" dos condôminos ausentes. E, no caso, salvo o apelante, não consta tenha os demais condôminos ausentes à assembléia desaprovado a medida. - Diante do exposto, nega-se provimento aos recursos. Ac. de 21-09-1993 Revista dos Tribunais - Agosto de 1994 - Vol. 706 - Pág. 102 EMFOR 562

EMENTA

Enquanto não anuladas pela via própria as deliberações tomadas na assembléia de condomínio, principalmente, quando destinadas a obras necessárias, devem prevalecer, mesmo que decorrente de assembléias sem "quorum" qualificado, pois adotadas, ao que se presume, de certa forma, em face da premência e "ad referendum" dos condôminos ausentes.

NOTA DA REDAÇÃO

RT