

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

COTA EXTRA — SERVIÇO DE SEGURANÇA - DECISÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL - EFICÁCIA

RESUMO

- Trouxeram os apelantes, surpreendentemente, nas razões recursais, a alegação de invalidade da Assembléia, por não ter sido convocada com observância do prazo legal. De fato, o § II da Cláusula VII fala em antecedência de 10 dias, mas o Condomínio sustenta que esse prazo só é necessário quando a convocação se fizer por edital publicado na imprensa. Realmente, o dispositivo convencional parece comportar tal exegese. Como quer que seja, o assunto só comportaria discussão em sede outra, apropriada para apreciação da validade ou não da deliberação em causa. - Reza o § 1º do art. 24 da Lei 4.591/64 que as decisões da assembléia, tomadas, e, cada caso, pelo "quorum", que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos. Tal é o caso em exame. A obrigatoriedade das deliberações da assembléia é vital ao funcionamento dos serviços essenciais, preservando a subsistência e a validade do próprio Condomínio. Daí não poder qualquer condômino escusar-se de cumprí-la alegando invalidade, só lhe sendo possível desobrigar-se após alcançar em Juízo, por via direta e própria, a desconstituição do ato ou a declaração de sua nulidade, ressalvadas as situações em, que os defeitos afetem de tal forma a estrutura essencial da decisão que a nulidade transpareça cristalina e inequívoca. Mas, esta não é absolutamente, a hipótese dos autos. Ac. de 03.05.1988 Arquivo do EMFOR - TA/1031

EMENTA

A decisão da Assembléia Geral, que instituiu cota extra para custeio do serviço de segurança particular dos moradores, adotados pelo "quorum" previsto na Convenção, é obrigatória para todos os condôminos. E enquanto não for desconstituída pela via judicial própria, ou tiver declarada a sua invalidade absoluta, nenhum deles pode esquivar-se de seus defeitos, alegando nulidade que não se mostra transparente e inequívoca. Proposta, então, ação de cobrança da referida cota, merece confirmação a sentença que deu pela procedência do pedido.