

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

---

### UNIDADES COM ÁREAS DESIGUAIS — UNIFORMIDADE DAS FRAÇÕES IDEAIS - PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO

#### RESUMO

- ... Ao não conhecer de apelo extremo interposto de aresto desta Egrégia Câmara, o Excelso Pretório, por sua primeira Turma (RTJ 121/169), firmou o entendimento de que depende do consenso de todos os condôminos a excepcional alteração da fração ideal do terreno correspondente a cada unidade na convenção do condomínio. - Esse consentimento o autor, obviamente, não obteve, e é ele o único, entre todos os comunheiros, a se insurgir contra o critério de fixação da fração ideal, estabelecida na convenção, a qual, mercê de sua eficácia vinculante, obriga a todos os proprietários das unidades. - Certo que a convenção é um ato de autonomia privada, que, destarte, possui no negócio jurídico sua manifestação suprema. Por isso, é claro que essa autonomia tem limites. Cada um dispõe do que é seu, auto-regulamentando-se por essa forma os interesses privados. Mas o limite desse poder está na Lei: o ordenamento, que funciona como um dado-limite, estabelece os parâmetros da auto-regulamentação. Em princípio, tudo é lícito, salvo expressa disposição legal em sentido contrário. - Portanto, é possível a declaração de invalidade, em tese, da cláusula terceira da convenção, desde que se prove - como no caso se alegou - a infringência de ao menos um dos dispositivos do ordenamento condominial em edifícios (Lei nº ... 4.591/64). - Como disse a douta sentença, o critério utilizado para o cálculo das frações ideais não foi o da área útil de cada unidade. A convenção estribou-se na idéia de estabelecer uniformidade das frações. As lojas, por exemplo embora com metragens diferentes, tiveram 25/490. - Ora, infringiria esse critério a regra do artigo 9º, § 3º, d, d a Lei nº4.591/64 ou qualquer outro de seus dispositivos? - Claro que não, pois o critério, que os condôminos adotaram, não é votado pelo ordenamento, nem pelo geral (o do Código Civil), nem pelo especial (o da Lei nº 4.591/64). - O que importa é a aplicação uniforme do critério, não o critério em si. Pode a convenção, soberana que é nos limites da Lei, estabelecer a uniformidade do rateio, ainda que diferentes sejam as áreas de cada unidade. Essa disposição situa-se no terreno do lícito e, assim, merece confirmada a douta sentença ao julgar a ação improcedente. Ac. de 27-09-1988 Arquivo do EMFOR, TJ/1.716 EMFOR 485

#### EMENTA

Embora possuindo as diversas unidades áreas desiguais, prevalece o disposto na Convenção que estabelece uniformidade das frações ideais, apenas distinguindo as salas, das lojas, para o efeito do rateio das despesas comuns (Ementa do EMFOR).

#### NOTA DA REDAÇÃO

RTJ