

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

MUDANÇA — CONSENSO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS - QUANDO É NECESSÁRIO

RESUMO

- "... Pelo que se pode depreender da leitura dos autos, a administração do condomínio pretende transferir, de local, "o play ground", ali instalando quadra de esportes para adolescentes e adultos, naturalmente, os últimos, até certo limite de idade. - Esse enunciar dos fatos permite inferir para logo, que a modificação, ou inovação, não atenderá os interesses da totalidade dos condôminos, senão a um grupo deles. - Não parece pertinente discutir a natureza da benfeitoria (que a quadra de esportes, para recreio de um grupo, representaria), se útil ou voluptuária. Trata-se de mudança na destinação da coisa comum, a cujo respeito embora a lei determine que se insira, na convenção, "o destino das diferentes partes" (da propriedade exclusiva e as de condomínio), bem assim, "o modo de usar as coisas e os serviços comuns" (art. 9º § 3º, b e c), no caso; é omissa a convenção. - Se, porém, se pretender invocar a cláusula 18ª, parágrafo único, letra a ("Será exigida maioria que represente dois terços dos proprietários de apartamentos para a realização de benfeitorias úteis e inovações no edifício"), lembrar-se-á, com PIERRE POIRIER, que: "... nesse, como nos casos da antiga lei italiana - não se trata nunca, de inovação (ou modificação) de interesse individual, ou de um grupo, senão de um aperfeiçoamento em benefício comum ou em benefício de todos os condôminos (la Prop. orig., 2ª ed., pág. 97, trad. arg. Acdeel E. Salas, 1955). - Ora silentes a lei e a convenção no que respeita ao "quorum" necessário para alterar o uso da coisa comum, cabe buscar luzes na doutrina e, no caso particular, na doutrina do direito anterior, perfeitamente conciliável com o vigente, e acerca de cuja orientação CARLOS MAXIMILIANO escrevia: "... Exige-se a unanimidade em se tratando de relações de vizinhança, de alterar ou condicionar o exercício do direito sobre as coisas comuns, contribuição para os encargos referentes ao condomínio, inovação e transformações no edifício ou nas partes indivisas..." (Condomínio, nº 215, pág. 275, 4ª ed., Freitas Bastos, Rio, 1956). - Na espécie em apreciação a assembléia especial de 2/3, embora isso não pareça difícil, tendo em vista o documento em separado que também veio aos autos. - De qualquer forma, ante as razões expostas, se a convenção não indica forma mais atenuada para aprovação de mudança na destinação das coisas comuns, impõe-se a unanimidade. E essa não foi alcançada. Ac. de 16-03-1988 Arquivo do EMFOR, TJ/1.693 EMFOR 483

EMENTA

Omissa a convenção, impõe-se o consenso unânime dos condôminos para modificar a destinação da coisa, por isso que a mudança importa em alterar o exercício do direito do condômino sobre a coisa comum.