
CONDÔMINO PROPRIETÁRIO DE 24 VAGAS — ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO PROIBINDO A LOCAÇÃO A TERCEIROS - SE É LEGAL**RESUMO**

- Segundo o art. 1º, da Lei nº 4.591/1964, nas edificações de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, cada unidade constitui propriedade autônoma sujeita às limitações da aludida Lei. Nessas edificações, o direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados será tratado como objeto de propriedade exclusiva, "com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno" (Lei nº 4.591/1964, art. 2º, § 1º). Prevê-se, ademais, no § 2º, do art. 2º, do diploma em foco, que o direito à guarda de veículos, previsto no parágrafo anterior, "poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio". - A regra do art. 19 da Lei nº 4.591/1964, segundo a qual cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, conforme suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, há de ser compreendida, em confronto com o art. 10, do mesmo diploma, onde se preceitua ser defeso, a qualquer condômino, dentre outros, destinar a unidade à utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos, ou ainda embaraçar o uso das partes comuns. - No caso concreto, o acórdão considerou que a deliberação da Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, ao vedar incondicionalmente a locação das vagas da garagem a estranhos ao Condomínio, não pode persistir, porque "imposição arbitrária, isto é, não vinculada a expressos e indiscutíveis motivos", obstando, assim, injustificadamente, o exercício do direito de propriedade... Não tenho, na espécie, como suscetível de acolhida, desde logo, o fundamento segundo o qual se desvirtuaria a finalidade do Edifício. Nem pode resultar compreensão a partir do acórdão, de estarem os recorridos autorizados a qualquer forma de destinação das vagas da garagem, a terceiros, contrariamente aos fins próprios do Edifício. - Cuidando-se, entretanto, qual se trata, na hipótese, de vagas em garagem, que se enquadram no § 1º, do art. 2º, da Lei nº 4.591/1964..., a deliberação da Assembléia Geral de Condôminos em exame, em alterando a Convenção Condominial, para vedar a locação de vagas da garagem a pessoas estranhas ao condomínio, no caso concreto, parece, efetivamente, contrariar o art. 524, do Código Civil. O acórdão, ao anulá-la, não negou vigência ao art. 10, III, da Lei nº 4.591/1964. Certos como estão os fatos, a vedação aos autores de proceder à locação das vagas da garagem, de que são titulares, a estranhos, importa em esvaziar-lhe o direito de propriedade, eis que os demais condôminos não terão possibilidade de locar as vinte e uma ou vinte e quatro vagas dos autores, ora recorridos, na garagem. Somente terceiros estranhos ao Edifício poderão, em realidade, interessar-se pela locação das vagas. Não resulta disso, qual se anotou, dar a essa parte do prédio finalidade tipicamente comercial, sem consonância com os fins exclusivamente residenciais de um Edifício de alto padrão, pondo em perigo o sossego e mesmo a segurança dos demais condôminos. O que se pretendeu no acórdão foi resguardar o direito dos recorridos ao exercício de seu direito de proprietários, estando, aí, implícitas as ressalvas de seu exercício, consoante os interesses próprios do Condomínio. - Afirmou-se, nesse sentido, inclusive, que, no caso, a garagem tem entradas distintas em relação à entrada dos moradores, o que afasta, em princípio, qualquer ameaça de prejuízo ao regular uso dos apartamentos, pelos demais condôminos. Na espécie, não é possível deixar de ter presente a Convenção originária do Condomínio, celebrada após a aquisição do apartamento, com as vagas, pelos autores, ora recorridos. Não

seria, assim, legítimo, agora, alterar essas estipulações condominiais, para esvaziar o direito dos autores. - Não conheceram do recurso. Ac. de 21-08-1984 Revista Trimestral de Jurisprudência, Março de 1988 - Vol. 123 - Pág. 1.051 EMFOR 484

EMENTA

É ilegal a alteração da Convenção do Condomínio que proíbe a condômino proprietário de 24 vagas na garagem a locação das mesmas a não condôminos, hipótese em que a proibição implicaria esvaziar o direito de propriedade, eis que os demais condôminos, com três vagas para cada unidade, não teriam possibilidade de alugar as vinte e uma vagas disponíveis na garagem, pertencentes aos recorridos. Acórdão que tem por ilegal tal modificação não nega vigência ao art. 10, III, da Lei nº 4.591/64, aplicando-se o Código Civil, art. 524 e a Lei nº 4.591/1964, arts. 1º, 2º, § 2º, e 19 (Ementa modificada pelo EMFOR).

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência