

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Mudança de destinação de área precisa de unanimidade

Construído para ser palco de partidas saudáveis entre vizinhos, o salão de jogos torna-se um dos objetos de disputa entre condôminos diante de projetos para desativar ou mudar a destinação dessa e de outras áreas comuns de prédios.

A regra do jogo é clara em casos de mudança de destinação de uma área comum, como transformar salão de jogos ou casa de zelador em academia de ginástica ou jardim em quadra esportiva: todos os proprietários devem aprovar a alteração, a não ser que a convenção estipule um quórum inferior.

"Com base no artigo 1.314 do Código Civil ["nenhum condômino pode alterar a destinação da coisa comum (...) sem o consenso dos outros"], é pacífico exigir unanimidade nesses casos", afirma o advogado Daphnis Citti de Lauro, 59, especialista em direito condominial.

"Mas antes de qualquer ação, é preciso verificar se a convenção do condomínio, a lei interna, prevê um quórum diferente", completa.

A convenção do prédio onde mora o estudante Pedro Sorrentino, prevê aprovação de dois terços dos proprietários para mudar o uso das áreas comuns.

Ele e um vizinho fizeram campanha para transformar o salão de jogos em academia de ginástica.

"Colocamos cartas embaixo das portas dos 56 apartamentos explicando que uma academia os valorizará e proporcionará conforto", conta Sorrentino, que diz jogar sinuca "com certa frequência" no salão.

Mesmo com a campanha, faltou um voto favorável para substituir a mesa de sinuca por aparelhos de ginástica. A questão será votada novamente no final deste mês, de acordo com a síndica Terezinha de Faria.

Apesar de concordar que, "por lei, qualquer alteração nos equipamentos comuns só pode ser feita mediante aprovação de quórum qualificado [unanimidade]", o advogado Márcio Rachkorsky, 33, especialista em direito condominial, defende que cada caso deve ser avaliado isoladamente.

"A tendência é pesar o que é melhor para aquela comunidade, de acordo com o conceito de função social da propriedade, que coloca um pouco de realidade no direito formal", afirma Rachkorsky.

Desativar sistemas ou equipamentos tem mesmo efeito de troca de uso

Se, em relação à mudança da destinação de áreas comuns de um condomínio, a regra é clara, em casos de desativação - temporária ou definitiva - de sauna e de aquecimento de piscina, a lei é omissa e permite diferentes interpretações.

Se a convenção também não se manifesta, desativar itens é procedimento similar à mudança de destinação de uso.

Assim, tirar sauna e aquecimento de piscina e extinguir boxe de garagem para lavagem de carros precisam ser aprovados por unanimidade.

"Retirar o aquecimento é desvirtuar a finalidade da piscina".

O advogado especializado em condomínios Cristiano de Souza Oliveira, 34, também defende a aprovação unânime.

"Quando você compra um apartamento, adquire a área exclusiva e também a fração ideal

das áreas comuns. Nesse sentido, a propriedade se estende aos benefícios que o condomínio traz", afirma Oliveira.

O cancelamento provisório, segundo os dois advogados, pode ser decidido por maioria simples, e o prazo tem de ser determinado antes da votação.

Dois terços

Já o advogado Daphnis de Lauro considera que, em ambos os casos de desativação, o quórum é de dois terços dos proprietários. "Acho defensável a tese de que o aquecimento é voluptuário, que não é útil", ressalta.

O artigo 1.341 do Código Civil diz que a realização de obras voluptuárias no condomínio depende de voto de dois terços dos condôminos.

"De todos, e não somente dos presentes à assembleia", ressalta, acrescentando que não existe jurisprudência sobre a questão no Tribunal de Justiça de São Paulo.

No dia-a-dia dos condomínios, no entanto, mudanças são feitas sem que qualquer quórum seja respeitado.

"São questões que fogem do extremo formalismo para uma solução doméstica", afirma o diretor jurídico da Aabic.

BOA SEMANA!!