

EDITORIAL

AUTONOMIA PRIVADA (ENTRE A VONTADE INDIVIDUAL E COLETIVA) NA CONVIVÊNCIA CONDOMINIAL

A recente Lei nº 14.405/22 autoriza a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária pelo voto de 2/3 dos condôminos. Promove-se, com isso, significativa mudança no art. 1.351 do Código Civil, que até então exigia unanimidade para essa hipótese de deliberação. Percebe-se a preocupação do legislador em compatibilizar a liberdade proprietária com o interesse coletivo. Prestigia-se, dessa forma, na esteira de tendência legislativa e jurisprudencial, a vontade majoritária em detrimento da individual, em benefício da função social das estruturas condominiais, com vistas à celeridade de sua manutenção e desenvolvimento.

De acordo com a nova redação do art. 1.351, tanto o conteúdo da convenção quanto a modificação da destinação do edifício ou da unidade dependem da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, facilitando-se a sua alteração, ditada pela evolução dos interesses dos condôminos. A nova regra, com enorme repercussão prática, estimula o desenvolvimento imobiliário, valendo, por exemplo, para a transformação do salão de festas em academia; do jardim em vagas de garagem; e, com maior relevo econômico, de áreas residenciais em comerciais.

A aprovação da lei se deu sob a consideração de que a exigência de unanimidade dificulta a adaptação das cidades, atuando o legislador em defesa do princípio democrático, de modo a evitar que um único condômino imponha a sua vontade aos demais. Outros temas, ao longo do tempo, vêm suscitado debate na temática dos condomínios edilícios. Longa controvérsia ainda permanece quanto ao quórum necessário para a realização de alteração na fachada em decorrência de alteração promovida em uma unidade (trocas de esquadrias externas, fechamentos de varanda etc.); ou na reforma do prédio comum (troca do revestimento, acréscimo de varandas etc.). O art. 1.336, III, do Código Civil, proíbe ao condômino, *individualmente considerado*, “alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. Compreende-se a proibição levada a cabo pelo dispositivo, já que esse tipo de alteração atinge o conjunto dos condôminos. O codificador, contudo, não estabelece expressamente o quórum necessário para a aprovação

dessas obras estruturais quando alcançarem a totalidade do imóvel, limitando-se a estatuir no inc. III do art. 1.336, entre os deveres do condômino, “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. Tradicionalmente, tem-se sustentado que, em razão da repercussão da modificação sobre a integridade do edifício, justifica-se a adoção da unanimidade dos condôminos, extraída originariamente do art. 10, §2º da Lei nº 4.591/64, cujo fundamento, portanto, ainda restaria válido. Nesta mesma linha, pronunciou-se em 2015 a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.483.733/RJ, j. 25.8.2015).

Em contrapartida, poder-se-ia objetar que o codificador de 2002, do ponto de vista sistemático, prestigia a autonomia coletiva do condomínio, e que a ausência de previsão específica de quórum, por isso mesmo, revelaria silêncio emblemático, autorizando-se assim a convenção, à falta de norma restritiva, a estabelecer o quórum deliberativo. Além disso, a exigência de unanimidade, em termos práticos, costuma obstaculizar a modernização dos imóveis, contribuindo, frequentemente, para a sua depreciação ou deterioração ao longo do tempo.

Em tal perspectiva, intensifica-se a compreensão da prevalência do quórum convencional, distinguindo-se, ainda, alterações remodeladoras, que dão efetivamente nova definição à fachada, daquelas intervenções de simples modernização, como pintura da fachada, troca de revestimento, previsão de nichos para condicionadores de ar, sem substancial alteração estética, para as quais, em se tratando de benfeitorias úteis, bastaria o consenso da maioria simples dos condôminos. Neste caso, se a convenção for silente, observar-se-ia o quórum de 2/3 dos condôminos, necessário para aprovar e modificar a convenção (CC, art. 1.351). Tal argumentação foi justamente desenvolvida em relevante decisão monocrática da Corte Superior (STJ, 4ª Turma, AREsp nº 1.298.228, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 8.8.2018).

A rigor, a prevalência do quórum deliberativo previsto na Convenção, cada vez mais, tem sido a tônica do legislador e da jurisprudência, superando-se a vontade individual do proprietário em benefício da autonomia coletiva, evitando-se verdadeiros dilemas que, no passado, objeto até mesmo de roteiro de novela televisiva, indicavam a deterioração de prédios urbanos diante da negativa de um único condômino, contra todos os demais, em projetos de transformação pretendidos pela maioria.

Por outro lado, ainda acerca da destinação do imóvel, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu, por maioria, que os condomínios, por decisão assemblear, podem vedar aos proprietários oferecer seus imóveis à hospedagem por meio de plataformas digitais, restringindo-se assim a destinação das unidades autônomas. A decisão não significou repressão à economia do compartilhamento ou a determinado aplicativo, que se limita, afinal, a fomentar o acordo locatício entre pessoas interessadas. Por esse motivo, sem impedir a celebração de contratos de locação e sem se dirigir especificamente a contratos de hospedagem

celebrados por aplicativo, o STJ considerou nesse caso não violar o direito de propriedade individual a deliberação condominial que, refletindo o entendimento majoritário, proíba as locações por temporada ou os contratos de hospedagem *tout court* (STJ, 4ª Turma, REsp nº 1.819.075-RS, j. 20.4.2021). O assunto não se encontra pacificado, sendo inegável que a exploração de hospedagem remunerada, caracterizada pela alta rotatividade e oferta de serviços, traz significativa alteração na rotina do espaço residencial e na dinâmica de segurança do condomínio, mostrando-se por vezes constrangedora incompatibilidade com as características de determinada comunidade condominial.

Há ainda muitos outros conflitos que agitam o Judiciário entre a autonomia individual e coletiva, como exemplo, a deliberação condominial de punição do condômino antissocial, impedindo-o de frequentar áreas comuns ou, até mesmo, na hipótese mais drástica, de sua expulsão. Sem que seja possível passar em revista cada uma das controvérsias, há que se aplaudir a tendência doutrinária, jurisprudencial e legislativa de compatibilizar, em última análise, a liberdade individual com a função social da propriedade condominial, refletida na convenção e nas deliberações assembleares, com vistas à preservação do interesse coletivo à vizinhança harmônica e à conservação do patrimônio imobiliário. Superado o predomínio da propriedade absoluta, torna-se imperiosa a mudança cultural necessária à proclamação do ocaso do voluntarismo proprietário e da submissão das unidades autônomas a regras democráticas e isonômicas de convivência coletiva no âmbito da vida condominial.

Gustavo Tepedino