

Joinville, 07 de julho de 2022.

RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB

Rua Almirante Jaceguay, n. 880, bairro Santo Antônio
89.218-075 - Joinville-SC

Prezados Administradores

INSTALAÇÃO DE MINI MERCEARIA NO RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB

Tendo em vista que este Condomínio recebeu notificação extrajudicial por meio físico de um condômino, bem como vem sendo reiteradamente notificado por e-mail por outro condômino, vimos apresentar as devidas considerações sobre o tema de INSTALAÇÃO DE MINI MERCEARIA NO RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB.

Sabe-se que a questão de instalação de mini mercearia em condomínios é tema muito recente, não havendo, ainda consenso na área jurídica, tanto da doutrina como de decisões de tribunais acerca do assunto.

Inicialmente, cumpre esclarecer, tal como já foi apresentado nas assembleias deste Condomínio, que todo e qualquer custo e/ou aumento de despesas será de responsabilidade de eventual contratado (mini mercearia), sendo exigência da gestão do Condomínio que tal disposição conste em contrato.

Sabe-se, ainda, que a instalação de mini mercearia dentro de um Condomínio traz enormes benefícios, a começar pela COMODIDADE e dispor de produtos sem necessidade de grande locomoção, e até mesmo a VALORIZAÇÃO dos imóveis, ante a existência de tal comodidade. Por estas razões, diversos

condomínios têm adotado, com sucesso, este modelo de comodidade, beneficiando a coletividade de condôminos.

Contudo, necessário, primeiramente, que tal instalação não prejudique o uso, tanto de áreas privativas, como de áreas comuns. No Residencial Australis Easy Club, foi aprovada a instalação em área de jardim, com distanciamento necessário de apartamentos, sem que haja interferência prática no uso de áreas comuns. Ou seja, não se está alterando a finalidade de uma área comum de *utilização prática*, como seria um salão de festas, parque, ou piscina, por exemplo.

Contudo, verificadas todas essas condicionantes acima, necessário considerar a questão de aprovação em assembleia condominial. Não há, ainda, decisões judiciais e normas específicas sobre o assunto, sendo que a doutrina cita até mesmo situações que o síndico implantou o sistema sem levar à assembleia, e funciona, pois nenhum condômino se opôs, ingressando com qualquer ação judicial sobre o assunto.

Via de regra, o que mais ocorre é a aprovação por quórum simples dos presentes em assembleia, pois, não havendo nenhum prejuízo, e trazendo enormes benefícios, não há razão para que um condômino se oponha à instalação da comodidade. Importante registrar que, no caso em tela, constou expressamente do Edital de Convocação da assembleia o tema para discussão sobre a implantação ou não do benefício (mini mercearia). Portanto, a não participação na assembleia implica e concordância com a decisão dos demais condôminos.

O entendimento majoritário é de que instalação de mini mercearia depende de deliberação em **assembleia geral com item de pauta específico** (constar no

editais que serão abordados o item mini mercearia) **cujo quórum aprovação aplicado, na prática da maioria dos condomínios, tem sido o de maioria simples dos presentes em assembleia**, desde que **não haja alteração estrutural relevante**.

Há, contudo, quem defenda o quórum absoluto (100% dos condôminos), que foi a tese defendida pelos condôminos que notificaram o Residencial Australis Easy Club. Tal entendimento se fundamenta na argumentação de que se estaria alterando a destinação do condomínio de residencial para comercial. Contudo, a **doutrina majoritária é pelo entendimento de que a instalação de mini mercearia configura uma simples COMODIDADE** aos condôminos, especialmente pelo fato de que, **nem o condomínio, nem os condôminos, recebem percentual algum sobre o faturamento**. Ou seja, a instalação de mini mercearia não ofende o uso, o gozo e a fruição das unidades autônomas como **residência**, diferentemente do que ocorreria se alguma unidade autônoma estivesse sendo utilizada com finalidade comercial. Desta forma, não se enquadra na necessidade de quórum absoluto, previsto na primeira parte do artigo 1.351 do Código Civil.

De outro lado, a tese mais aceita é de que seria exigido o quórum qualificado de 2/3 dos condôminos *quando houver alteração relevante da estrutura do edifício*, o que não é o caso.

De toda forma, como acima exposto, o tema não é pacífico, e aqueles que defendem a obrigatoriedade de quórum de 2/3 dos condôminos fundamentam-se na necessidade de quórum equivalente à alteração de convenção (artigo 1.351 do Código Civil).

É importante destacar que **alterar a destinação de uma área comum no condomínio não é a mesma coisa que alterar a utilização da área comum com bom senso ou permitir situações que atendam a coletividade sem contrariar a lei.** Ou seja, dependeria do entendimento se a colocação de um contêiner-mercado no jardim mudaria a “destinação jardim”. Se considerarmos que o jardim não tem função ativa (utilidade prática) e que a simples remoção do contêiner já demonstra a existência de um jardim no local, entendemos que não configura alteração de destinação da área, o que corrobora o entendimento de necessidade de quórum simples.

Contudo, no caso em tela, tendo em vista que houve oposição de dois condôminos, tendo apenas um deles desaprovado o item em questão, vemos que o Residencial Australis Easy Club e seus condôminos têm duas opções de procedimento:

1 – **Manter a instalação conforme decisão de assembleia**, cientificando os condôminos que há a possibilidade de os notificantes tentarem ação judicial para desfazimento da instalação, havendo necessidade de defesa judicial e dependendo de decisão do juiz se o condomínio poderá manter ou não a mini mercearia. Ressalta-se que, na hipótese de a decisão judicial ser pelo desfazimento, haveria custos com sucumbência (pagar custas processuais e honorários do advogado dos notificantes);

2 – **Chamar nova assembleia**, que poderá ser na modalidade “aberta” ou “sessão permanente” (artigo 1.353 – Código Civil), ou seja, votações possíveis dentro de um prazo de até 90 (noventa) dias, para que se tente alcançar o quórum de 2/3 de condôminos. Ressalta-se que há o risco de não conseguir o quórum necessário, tendo em vista que muitos condôminos preferem abster-se de participar de assembleias.

CONCLUSÃO

Diante do acima exposto, é nossa orientação que qualquer decisão a ser tomada pela administração sobre as opções acima seja RATIFICADA EM ASSEMBLEIA. Ou seja, **que a administração convoque assembleia, constando expressamente no edital que esta será para deliberar sobre prosseguir com a instalação (item 1), ou promover nova assembleia para nova aprovação, buscando-se o quórum qualificado (item 2), cientificando os condôminos dos riscos de cada escolha.**

Este é nosso parecer e considerações.

OSNI JOSÉ DEMATTE
OAB/SC 6941