

**AO JUÍZO DA Xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO  
JUDICIÁRIA DE XXXXXX**

Autos nº: XXXXXXXX

**FULANO DE TAL**, já qualificada nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, apresentar

**RÉPLICA**

à contestação apresentada nos autos pela **CONDOMÍNIO TAL**, o que faz com base nos fundamentos de fato e de direito a seguir aduzidos.

**I - BREVE SÍNTESE DA DEMANDA**

Trata-se de ação declaratória de nulidade de assembleia condominial e de taxa extra, com base no quórum de votação diverso do previsto em lei. O presente pleito versa sobre o reparo de um reservatório de água que não estava sendo utilizado pelo condomínio, que já possuía quatro outros reservatórios de cinco mil

litros cada, o que era suficiente para suprir as exigências dos 48 apartamentos do condomínio. Ocorre que dos 48 proprietários, apenas 22 compareceram, sendo que 16 votaram a favor da realização da obra.

.

## **II - DO QUORUM DE VOTAÇÃO EXIGIDO PARA OBRAS ÚTEIS**

A parte ré explana em contestação que a predileção do Art. 1.341, II, do Código Civil é no sentido de que o termo “maioria dos condôminos” deve ser entendida como maioria dos presentes, a saber, simples, e não maioria absoluta, do todo, claramente reconhecendo se tratar de benfeitoria útil, mas equivocando-se sobre a inteligência do artigo.

Assim preceitua o Código Civil:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

**II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.**

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. [...]

Desta feita, a maioria dos condôminos deve ser interpretada como a maioria absoluta, isto é, de todos os condôminos aptos a votar. Não é outro o entendimento do Ilustre TJDF:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1349 DO CC.

INTERPRETAÇÃO. DEMAIS DELIBERAÇÕES. ALTERAÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR. DESRESPEITO AO PREVISTO EM CONVENÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1.Uma interpretação sistemática das disposições do Código Civil a respeito dos quóruns de votação leva a crer que a melhor leitura do art. 1349 é que a maioria absoluta se refere à totalidade dos condôminos, posto que a maioria dos presentes é a regra geral para as deliberações tomadas pelo condomínio, conforme entendimento majoritário desta Corte. 2.**A lei não contém expressões desprovidas de valor, a maioria absoluta deve ser interpretada como a metade mais um de todos os capazes de votar, no caso, os condôminos. Não haveria necessidade de uma regra especial que tivesse o mesmo conteúdo da regra geral.** 3.As decisões tomadas em consequência da destituição de síndico declarada nula também devem ter decretada a nulidade, sendo decorrência lógica da desconstituição do primeiro ato. 4.Havendo regra específica em Convenção sobre a alteração de deliberação anterior do condomínio, a nulidade de novo exame sobre prestação de contas se impõe. 5.Apelo desprovido. ([Acórdão n.1069392](#), 00067450820168070020, Relator: GISLENE PINHEIRO 7ª Turma Cível, Data de Julgamento: 24/01/2018, Publicado no DJE: 29/01/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

No mesmo sentido é o esclarecedor julgado do Egrégio TJSP

Apelação n. 0146185-03.2006.8.26.0000 - Cível/anulação de assembleia em condomínio. Relator: Des. Francisco Loureiro. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 05/03/2009. Data de registro: 24/03/2009. Outros números: 4863044800, 994.06.146185-0. Ação declaratória de nulidade - Condomínio - Assembleia de condôminos em que foi aprovada a realização de obras voluptuárias em área comum - Compra e instalação de parque infantil - Artigo 1.342 do Código Civil - **Realização de obras em áreas comuns carecem da aprovação dos condôminos aptos a votar** - No caso concreto apenas 213 dos condôminos estiveram presentes e ao menos o autor não anuiu com a realização de tais obras de forma que não observado o preceito legal - Nulidade em assembleia não pode ser convalidada por abaixo-assinado - Reunião dos condôminos é o momento adequado para a exposição dos motivos da dissidência e discussão das questões de maior relevo - Sentença improcedente - Recurso provido.

Desta feita, observa-se que não poderia ter sido aprovada obra útil com o quórum de maioria simples, tendo em vista que se trata de

maioria absoluta dos membros habilitados a votar em assembleia, e não apenas dos condôminos presentes.

## **DOS PEDIDOS**

Por fim, **REITERA-SE** os pedidos feitos na inicial, pugnando pela procedência em todos os seus termos.

Termos em que, pede deferimento.

XXXXXX-XX, XX de XXXXXXXX de XXXX.

---

**FULANO DE TAL**

**Defensor Público**