



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010115-87.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Raquel Cristina Cerqueira Lima e outros**
 Requerido: **Maria Aparecida de Lourdes Gomes Buchivieser e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Trata-se de ação de obrigação de anulação de convocação de assembléia geral, pela qual o condomínio pretendeu que fosse cancelado o ato convocatório, sob o argumento de que aquela feita pelos réus contém vícios. Pediram tutela de urgência para que não acontecesse a assembléia.

A medida liminar foi deferida (fls.154/156).

Os réus apresentaram defesa, sustentando a regularidade do abaixo assinado que fundamentou a convocação da assembleia e batem-se insistentemente na alegação de prática de irregularidades e má administração do condomínio pela síndica e sub-síndica. Aduzem que não foi fácil para os Requeridos conseguirem assinaturas pois o condomínio é composto de 596 unidade; não tiveram acessos a documentos que indicassem quais casas eram alugadas e se os inquilinos não têm procuração para representar o proprietário. Tal atitude não foi proposital, os Requeridos sabiam que poderia ter alguma assinatura de pessoas não representadas, para suprir resolveram estender as assinaturas até 1/3 (pela convenção seria 1/4). Pode ser que haja duas assinaturas de uma mesma casa/unidade, fato que foi identificado pelos Requeridos. Por conta disso continuaram a passar nas casas para conseguir mais assinaturas do que o necessário, obtendo 201.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Desnecessária a prova oral porque não é apta para demonstrar a regularidade da convocação da assembleia geral extraordinária para o dia 17.10.2018, razão do julgamento antecipado da lide (art.355, I, NCPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A regularidade apenas poderia ser comprovada por prova documental, que os réus não foram inibidos de produzir e trazer aos autos.

Os documentos juntados pelos réus (conversas parciais em whatsapp, interrompidas, sem que se saiba exatamente de onde provem, sua data e contexto) não servem para comprovar que foi regular a convocação da assembleia.

É certo que dispõe a cláusula 8ª da Convenção Condominial do referido condomínio que: "As assembleias gerais serão convocadas pelo Síndico ou Administradora ou por Condôminos que representem pelo menos um quarto (1/4) das frações ideais de terreno, mediante carta registrada ou protocolada enviada aos Condôminos para os endereços situados no Brasil, que forem para este fim por eles fornecidos ou, na sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores (sendo também afixada no próprio Condomínio, para que não haja alegação de ignorância), e serão realizadas no próprio Condomínio ou outro local que for previamente determinado" (fls.38).

Ora, se os réus convocaram assembleia, a eles é que compete mostrar sua regularidade.

Não se demonstrou que os condôminos (proprietários das unidades) tenham sido intimados por carta registrada ou protocolada e que em cada unidade apenas uma pessoa tenha assinado. Também não se demonstrou que aqueles assinantes eram efetivos proprietários.

A esse respeito explica a doutrina, ao comentar o art.1355 do Código Civil, que "Fala a lei que um quarto dos condôminos pode convocar assembleia. O preceito deve ser harmonizado com o art.1.352, parágrafo único, já comentado. Exige-se que os condôminos representem um quarto da fração ideal de terreno e coisas comuns, não se computando o quórum por cabeça, salvo previsão em contrário da convenção de condomínio" Francisco Eduardo Loureiro, p.1336, Código Civil Comentado, coordenação Cezar Peluso, de 12ª. Edição, 2018).

Os documentos acostados aos autos, em especial as declarações de fls. 71, 72 e 73, nas quais alguns condôminos afirmam terem sido ludibriados, pois assinaram a convocação acreditando que a pauta da assembleia seria outra, indicam que o abaixo assinado de convocação continha de irregularidades.

Não foi comprovado ainda que tenha havido ato convocatório idôneo, mesmo que diverso da forma preceituada na convenção de condomínio, capaz de dar ciência a todos os condôminos da assembleia que se pretendia realizar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, considerando todas as irregularidades e vícios da convocação, o pedido de anulação da convocação é procedente.

Consigne-se, ainda, que desbordam os limites dessa lide as alegações de má administração do condomínio. O objeto litigioso aqui versado resume-se à regularidade na convocação de assembleia.

De se anotar, ainda, que não estão os condôminos inconformados com a administração proibidos ou obstados de procederem a uma nova convocação. Basta que o façam dentro dos ditames da lei e da convenção condominial.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para anular a convocação da assembleia do Condomínio Moradas São Carlos I, confirmando a medida liminar outrora deferida.

Condeno os réus, dada sua sucumbência, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$2.000,00 nos termos do art.85, §8º, NCPC.

Para que se verifique se fazem jus aos benefícios da Justiça Gratuita, tragam os réus aos autos sua última declaração de renda ou de isentos.

P. Intimem-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**