

TUTELA ANTECIPADA

PEDIDO CONTRA O PODER PÚBLICO

ELEIÇÃO DE SÍNDICO E SUB-SÍNDICO — PREFERÊNCIA DE CONDÔMINOS EM RELAÇÃO AOS LOCATÁRIOS - NULIDADE

RESUMO

- Havendo irregulares na Assembléia, deve esta ser anulada, eis que em detrimento aos condôminos participantes aos cargos de síndico e sub-síndico e pela prova oral colhida nos autos (fls.), restou claro que não houve anteriormente qualquer caso de preferência à locatários, em detrimento dos proprietários, quando estes concorriam, devendo assim ser acolhida a pretensão autoral. - Quanto à medida cautelar proposta, entendeu o juiz que: "a mesma restou sem objeto, eis que a Assembléia elegeu síndico e sub-síndico para o biênio de janeiro/93 a janeiro/95 e já decorrido o prazo legal daquele mandato". Aliás, desta parte do julgado não houve recurso. - Com efeito, da leitura da cláusula X da Convenção não se infere que a preferência do condômino sobre o locatário, para eleição nos cargos de administração do Condomínio, somente ocorra quando haja empate, como querem os Apelantes. A regra é clara no sentido de que o edifício será administrado de preferência por um dos condôminos eleitos pelos demais com mandato de dois anos. Ou seja, apenas na hipótese de não haver condôminos como candidatos é que terceiro estranho ao condomínio poderá exercer cargos na administração. Nem mesmo como procuradores de condôminos, se pretenderem se candidatar em nome próprio. - Nesse ponto a sentença está correta, porquanto era mesmo de se anular a eleição que não obedeceu às regras convencionais a respeito, não tendo qualquer aplicação do Art. 145 do Código Civil, porquanto se trata de mera interpretação de texto convencional. - Todavia, além de não ter sido postulada a anulação da Assembléia onde foi ferida a eleição, a mesma está formalmente perfeita, uma vez que não foi demonstrada a existência de qualquer vício quanto à sua convocação, instalação e realização, além do que nela foram aprovadas as contas até janeiro de 93, para o que houve regular convocação, assim como em relação a assuntos gerais. - Embora já esgotado o biênio para o qual houve a eleição já haja decorrido, daí que os efeitos do julgamento desta causa não se farão sentir na prática, todavia, o pedido procede no referente a anulação da eleição, com os consectários da sucumbência, nos limites do pedido, além de servir de regra para os demais casos semelhantes. - De maneira que, em suma, dá-se parcial provimento ao recurso, para limitar a anulação concedida à irregular eleição havida, mantendo-se a sentença no mais. Ac. de 25-11-1997 DJ de 04-12-1997 (Reg. nº 1997.001.06775) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 4341 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2002. Ano LIV. Nº 649

EMENTA

Estabelecendo a Convenção que os condôminos terão preferência na administração do condomínio, se eles concorrem na eleição de Síndico e Sub-Síndico com locatários, ainda que estes possam eventualmente obter número maior de votos, não podem preterir aqueles, pelo que, em assim ocorrendo a eleição é nula, não obstante os demais assuntos decididos na mesma Assembléia sejam mantidos, dada a regularidade da convocação, instalação e realização.