

TUTELA ANTECIPADA

PEDIDO CONTRA O PODER PÚBLICO

ELEIÇÃO DE SÍNDICO NÃO CONDÔMINO — NULIDADE

RESUMO

- Com razão os apelantes. - Incontroverso que a síndica do condomínio apelado não é sua condômina. - Dispõe o art. 22 da Lei nº 4.591/64, norma de regência da matéria que: "Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição. § 4º. Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa jurídica estranha ao condomínio, será fixada remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente." (com grifos do Relator) - A convenção do condomínio apelado dispõe expressamente, em sua cláusula décima nona (fl.), que: "O condomínio será representado por um síndico que deverá ser condômino residente no edifício em Assembléia Geral Ordinária, com mandato no máximo de dois anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito. (...)" (sic, com grifos do Relator) - Como se vê, a norma remete à convenção de condomínio o modo e condicionantes à eleição do síndico. No caso, resta evidente que, enquanto perdurar a disposição antes transcrita, só poderá ser síndico do condomínio do Edifício Engenheiro Alim Pedro o condômino que nele residir. - Se a atual síndica é, efetivamente, filha de condôminos - o que, nestes autos, restou incomprovado - ou mesmo se sua gestão tem se mostrado eficaz, estas são circunstâncias que, objetivamente, nenhuma influência trazem ao deslinde da controvérsia, certo que a carta escritural de convenção não pode ser modificada, pois tal fato está em ofensa ao preceito nela contido, o que torna irregular tal eleição, restando eivada de nulidade a sindicatura assim constituída. - Desta forma, tratando-se de ação constituti va negativa de assembléia geral ordinária que elegeu a síndica, dado o vício apontado, impõe-se a procedência do pedido formulado pelos apelantes, nos termos do item 2, a f., com efeitos "ex nunc" a partir do trânsito em julgado deste acórdão. - Em cumprimento ao art. 20, § 3º, do CPC, levando-se em conta a pouca complexidade da demanda, condenando-se o condomínio réu à devolução das custas adiantadas pelos autores e ao pagamento de honorários de sucumbência na ordem de 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa. - Isto posto, dá-se provimento ao recurso. Ac. de 16-11-2000 DJ de 12-12-2000 Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 4342 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2002. Ano LIV. Nº 649

EMENTA

Previsto expressamente na convenção de condomínio que o síndico deverá ser condômino residente no edifício, tem-se por anulável a assembléia que elegeu como síndica moradora não condômina.