

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

ATAS DE ASSEMBLÉIAS E CONVENÇÕES

ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL — NULIDADE - ART. 535/CPC - SENTENÇA OMISSA -
CONVENÇÃO - AUSÊNCIA DE CARTA REGISTRADA - PARTICIPAÇÃO DE INADIMPLENTES
NA DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO - OMISSÃO

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... - ...
Autos sob n.º .../, já devidamente qualificado nos autos supramencionados, por seu advogado ao final
subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no que dispõe o artigo
535 e seguintes, do C.P.C. e nas razões a seguir expostas, apresentar EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, com
respeito à r. sentença de fl. .../..., proferida por esse MM. Juízo, que julgou improcedente a ação ordinária de
nulidade de assembléia. 1. DO RESUMO DOS FATOS Em ..., foi proposta ação de ordinária de nulidade de
assembléia (autos n.º .../...), figurando no pólo ativo o Sr. ... e, no pólo passivo, a Sra. ... e outro. No curso da
demanda, houve a propositura de uma medida cautelar nominada (preparatória) e de uma ação declaratória
de convalidação de assembléia (principal), que por sua vez tramitaram regularmente sob os nsº .../... e .../....
Os fundamentos jurídicos invocados pelo Embargante na ação ordinária de nulidade de assembléia, são de
que: 1º) A maioria dos proprietários não residem no edifício, sendo indispensável a convocação destes
através de Carta Registrada (art. 6º, da Convenção de Condomínio); 2º) o número de convocados não
totalizou 2/3 da totalidade de condôminos, ferindo o disposto no artigo 25, §5º, da Lei 4.591/64; 3º) os votos
dos inadimplentes que participaram da substituição do síndico são vedados pelo artigo 7º, da Convenção de
Condomínio. Portanto são nulos; 4º) os votos dos apartamentos ..., ..., ... não constam do livro. O voto do
apartamento ... que obviamente corresponde a 01 (hum), foi contado em duplicidade e, o voto do
apartamento ... é de pessoa totalmente estranha ao condomínio (não é locatário nem proprietário). O voto do
apartamento ..., que apesar de ser procurador do proprietário não se fez presente na assembléia.
Devidamente instruído, os autos foram conclusos para a sentença, que a seu turno julgou improcedente a
pretensão deduzida nos autos n.º .../... e, por consequência, julgou procedente o pedido formulado nos autos
nsº .../... e .../.... Em que pese o entendimento exposto na r. decisão de fls. .../..., houve omissão em relação a
alguns pontos fundamentais. 2. DAS OMISSÕES DA SENTENÇA A primeira omissão constatada na
sentença, diz respeito a ausência de qualquer comentário acerca do disposto no artigo 6º, da Convenção do
Condomínio Edifício ..., que estabelece procedimentos à convocação dos condôminos nas assembléias.
"Art. 6º As assembléias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou
por Condôminos que representem, pelo menos a metade mais um do condomínio e serão realizadas no
próprio condomínio ." (destacou-se) Neste tópico, vale acrescentar que a ausência de comunicação dos
proprietários que não residem no condomínio foi reconhecida durante a colheita dos depoimentos
testemunhais prestados pelos próprios Embargados. Contudo, tal situação deixou de ser devidamente
abordada na sentença. É importante observar que a maioria dos proprietários dos imóveis no mencionado
condomínio não reside no prédio. Os moradores que ali se encontram são locatários em sua maioria.
Portanto, é indispensável a convocação dos proprietários mediante carta registrada afim de viabilizar sua
participação, pois são os principais interessados na preservação de seus bens. A Segunda omissão reside
na legalidade ou ilegalidade da participação dos inadimplentes na destituição do síndico. Muito embora o
relatório da sentença tenha indicado a existência deste vício, não houve qualquer justificativa acerca da
validade dos votos dos participantes inadimplentes. Aliás, tal impedimento sequer foi cogitado no transcorrer
da justificativa da sentença. Para que a sentença julgue improcedente a pretensão do Embargante, é

indispensável que analise e fundamente se é legal ou ilegal a proibição contida na Convenção do Condomínio no tocante a participação de inadimplentes nas assembleias. Como é possível observar, houve omissão em relação aos principais fundamentos da pretensão deduzida na exordial. Os pontos omissos aqui indicados e, a farta documentação anexa, comprovam de forma cabal a total nulidade e irregularidade da assembleia realizada, pois o direito do embargante a anulação da assembleia é INCONTESTÁVEL. Levando-se em consideração as visíveis omissões aqui declinadas, faz-se necessário a sua correção nos exatos termos do artigo 535, II, do C.P.C..

3. DO PEDIDO Diante do exposto,