

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**RESCISÃO DE CONTR COMPRA E VENDA**

Recurso

ap. 42.862

CONDOMÍNIO — ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL - CONVOCAÇÃO NULA - ESTACIONAMENTO - CONSTRUÇÃO CIVIL - ALIENAÇÃO - ÁREA COMUM - ILEGALIDADE**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE (Distribuição por dependência) (qualificação), residente e domiciliado na Comarca de, na Rua nº, vem mui respeitosamente, por seu procurador subscrito, com endereço na Av. nº, propor esta AÇÃO SUMÁRIA DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL, COMINADA COM PEDIDO DE DEMOLIÇÃO, contra o Condomínio, localizado na Comarca de, na Rua nº, a ser citada na pessoa de sua Síndica, Sra., residente no Condomínio, bloco, apartamento, encontrável também no instituto de Assistência ao Menor, no Bairro, Av. nº, no horário comercial: PRELIMINARMENTE - MEDIDA CAUTELAR DEFERIDA: 1. O autor ajuizou nesse R. Juízo, nos autos/...., Medida Cautelar de Suspensão de Deliberação de Assembléia, a qual mereceu deferimento liminar, estando em fase de processamento, com defesa já apresentada pelo réu e posterior manifestação do autor sobre documentos e alegações. Diante disso é o pedido para distribuição por dependência desta ação principal, a ser apensada à Cautelar referida, consoante determinação do artigo 809 do Código de Processo Civil: OS FATOS: 2. O Requerente é legítimo proprietário e possuidor do apartamento, bloco, do Conjunto-réu, havido que foi pelo contrato hipotecário, com compra e venda, datado de de de, com registro sob nº, Cartório Imobiliário da Comarca de, sob nº, livro, desde/..../.... 3. O conjunto réu é constituído por apartamentos, distribuídos em três blocos distintos, com construções de prédios independentes, mas ligados entre si pelas vias de acesso. Todo o conjunto é edificado sobre pilotis, tendo sido reservada a área térrea apenas para portaria e anexos, áreas de acessos às escadas (não há elevadores), áreas livres para jogos ou festas e área reservada para estacionamento de veículos, de propriedade e, a área de estacionamento, de condôminos que adquiriram tais garagens por ocasião da aquisição do apartamento, por ocasião da construção. A aquisição de tais garagens, ou vagas nos estacionamentos, foi feita diretamente pelos adquirentes de apartamentos junto à própria Construtora, tudo de conformidade com a Convenção do Condomínio, no artigo 3º, parágrafo primeiro. Tais áreas são, assim, de uso particular de seus proprietários, conforme lançado na convenção (fls. dos autos de cautelar). 4. Em assembléia geral extraordinária convocada pela Folha de, com edital publicado no dia de de, e realizada no mesmo dia, e com a presença de apenas condôminos, isto é, menos do que a terça parte dos condôminos, resolveu-se transformar área comum do edifício, localizada entre os pilotis da construção, em área privativa para estacionamento de veículos e, demais, houve alienação "espaços-garagem" para condôminos, pois que foram os espaços a eles alienados por via de tal assembléia. 5. O edital de convocação referido na ata de fls. dos autos apensos previu: "... tratar dos seguintes assuntos: ... construção de novas garagens ..." O mesmo edital não mencionou o quorum necessário para a primeira convocação, limitando-se a informar que, em 2ª convocação, realizar-se-ia a assembléia: "... com qualquer número de participantes ..." Na mesma ata (fls. do apenso) vê-se a deliberação para a alienação de tais garagens, textualmente: "... aprovado por unanimidade (??) a construção de novas garagens para estacionamento de veículos, sendo que as mesmas serão utilizadas definitivamente pelos condôminos co-proprietários com prioridade para os que ainda não possuem garagem e os presentes nesta assembléia geral extraordinária. Os interessados pagarão da seguinte forma: R\$ a vista e mais prestações mensais de R\$ cada uma, perfazendo o total de R\$, ou R\$ de uma só vez, cujos interesses segue a relação ... (...) Deverão efetuar o

pagamento da primeira parcela tão logo a Síndica os notifique, implicando na perda do direito de garagem caso não seja efetuado o pagamento ..." 6. Tem-se, em conclusão, que menos de terça parte dos condôminos, em assembléia em que exige unanimidade, como se verá abaixo, resolveu converter área de uso comum em área privativa para estacionamento de automóveis, como se demonstra claramente com a própria cópia da ata referida. DA NULIDADE DA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLÉIA 7. O edital de convocação da referida assembléia foi publicado no