

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

NULIDADE DE ATO JURÍDICO — TUTELA ANTECIPADA - CONDOMÍNIO - ELEIÇÃO DE NOVO SÍNDICO - NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º ... e inscrito no C.P.F./MF sob o n.º ..., residente e domiciliado nesta Capital, sito à Rua ..., n.º ..., bloco ..., apto ..., bairro ..., cidade ..., estado ..., por intermédio de seu advogado que ao final subscreve, instrumento de mandato incluso (doc. n.º ...), com escritório estabelecido nesta Capital, endereço indicado no rodapé desta página, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO, cumulada com pedido de tutela antecipada, em face do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ..., pessoa jurídica de direito privado, estabelecido na Rua ..., n.º ..., bairro ..., representado pelos Srs. ..., do apartamento ..., bloco ...; ..., apartamento ..., bloco ... e; ..., apartamento ..., bloco ..., o que faz com amparo no artigo 4º, parágrafo único, do CPC, bem como nas razões de fato e de direito a seguir declinadas. 1. DOS FATOS. O Autor foi regularmente eleito como síndico do Condomínio Conjunto Residencial ... em ... de ... e, reeleito em ... de ..., com mandato para ... (...) anos. Vale destacar que o referido condomínio é composto por ... (...) unidades residências e ... (...) são lojas, totalizando, ao todo, um número de ... (...) unidades. Desde o início de sua administração, o Autor vem trabalhando com a finalidade de reduzir a inadimplência e melhorar as condições de vida da coletividade. Tal conduta evidentemente consistiu em medidas que nem sempre agradaram a todos, especialmente aos inadimplentes, que no período mencionado, era de aproximadamente ...% do total de unidades. No entanto, as cobranças foram indispensáveis a fim de evitar a depreciação do patrimônio coletivo e a suspensão dos serviços essenciais, como o abastecimento de água e fornecimento de luz. Ocorre, todavia, que em .../.../..., o Postulant e foi surpreendido com um edital de convocação de Assembléia Geral, em caráter Extraordinário, nos moldes do §1º, do artigo 1350, do Código Civil Brasileiro, visando debater sobre: 1º) Destituição do Síndico; 2º) Eleição de novo Síndico; 3º) Prestação de contas do período da administração. A ..., conforme será amplamente demonstrado no tópico do direito, apesar de irregular, acabou se realizando na data programada pelos representantes do Réu. De posse da referida ata, os Srs. ... e ... se dirigiram até a empresa ..., e lá, apresentaram-se como NOVOS administradores do condomínio, exigindo que a empresa lhes disponibilizasse a arrecadação mensal. A empresa, por sua vez, verificando que a destituição havia sido realizada de forma irregular, procedeu imediatamente o bloqueio da arrecadação, não liberando nem ao Autor e nem aos representantes do Réu, haja vista a existência de dúvida acerca da legitimidade de ambos para representar os interesses do condomínio. O problema da elaboração da ata não seria tão grave se disso não resultasse no bloqueio do repasse da arrecadação pela empresa de ASSESSORIA DE COBRANÇA. (doc. n.º ...), pois esta, na forma contratada pelo condomínio, tem a prerrogativa de bloquear o repasse quando houver dúvidas em relação à legitimidade do administrador. O Autor tentou solucionar o problema de forma administrativa, mas, lamentavelmente, não obteve êxito. A questão reside na irregularidade do ato que destituiu o Síndico. A irregularidade se faz presente não só no edital de convocação da ... de .../.../... (doc. ...), mas também no próprio ato que promoveu a destituição do Autor do cargo de síndico. O tema trazido ao Poder Judiciário, nesta oportunidade, consiste na necessidade de INTERVENÇÃO JUDICIAL, visando restabelecer a ordem legal das coisas no condomínio. Assim, o Suplicante pretende que este r. Juízo declare por sentença a NULIDADE da ... de .../.../..., face à nulidade absoluta do ato praticado, autorizando, em se de de tutela antecipada, a recondução do Autor às suas funções. 2. DO DIREITO. 2.1. Da nulidade da Assembléia Geral Extraordinária

do dia .../.../... . Conforme já relatado anteriormente, o Postulante se constitui de um condomínio composto por unidade habitacionais e comerciais, totalizando, ao todo, ... (...) unidades. Assim, para que fosse possível a convocação de uma ..., seria necessária a adesão de 1/4 do total de unidades, o que importa em ... (...) assinaturas no edital de convocação. Se este r. Juízo atentar para o fato de que só houve apenas ... (...)