

# PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO

## RESTABELECIMENTO DE BENEFÍCIO

Tribunal

STJ

### DECISÃO DE ASSEMBLÉIA — EXTINÇÃO DE VAGAS - QUANDO NÃO CABE

#### RESUMO

- ... segundo o que constava do registro imobiliário antes de procedida a alteração assemblear, o banco era proprietário de oito vagas, de n. 60 a 67, com matrículas próprias. Sobreveio, então, uma assembléia cujos condôminos presentes deliberaram a redução para 59 vagas, com a extinção das oito, exatamente as que pertenciam ao recorrente. - Ora, em primeiro, não se extingue direito de propriedade por decisão de assembléia. - Em segundo, não parece absolutamente razoável que justamente todas as vagas extintas sejam exatamente do recorrente. Se, de acordo com a perícia, o prédio não comportava 67, mas, sim, 59 vagas, a redução teria de ser feita isonomicamente, e não pela supressão do direito de um único condômino. - Nesses termos, é anulável a assembléia impugnada, como corretamente observou a sentença de primeiro grau, "litteris"(fls.): "A decisão da assembléia realizada em 17.05.86, atingiu e feriu direito de propriedade da autora ao alijá-la da posse dos boxes de garagens com a numeração superior a 60 inclusive. Sem o consentimento expresso de todos os prejudicados não era possível a decisão, ainda que tomada pela unanimidade dos presentes à assembléia. Nenhum dispositivo da convenção permitia a deliberação que implicasse na supressão do direito de propriedade. É curial. A conclusão, portanto, é que sem o consentimento expresso de cada condômino prejudicado, demonstra-se nula e sem efeito, a deliberação que alija o proprietário da posse sobre a unidade condominial. Ao contrário do que afirma o requerido, a presunção prevalente até a data a assembléia atacada era a de que as vagas, ainda que numeradas e demarcadas, não tinham acesso livre e individual, tanto que a cláusula 48ª da Convenção do Condomínio determinava que os veículos fossem mantidos desengrenados e sem freio para eventuais manobras (fls.). Quanto ao cálculo realizado a fls., em que o requerido encontrou o percentual de 103,63045% quando da somatória de todos os percentuais de cada unidade, tem-se que foi levado a erro pelas incorretas descrições de medidas contidas nas matrículas. Veja-se, por exemplo, a unidade descrita na matrícula 12.525 (fls.), consta ter 100,36 m2, que corresponde a 10,39896 m2 ou 1,03630%, enquanto que a unidade descrita na matrícula nº 12.704 (fls.), foi descrita como tendo 70,72 m2, que corresponde aos mesmos 10,39896 m2 ou 1,03630%. Ora, a incorreção da descrição é patente, ao ser computada área percentual igual a imóveis com medidas diferentes. Por derradeiro, nessa linha de raciocínio, não tem qualquer fundamento jurídico a tese de que a precedência da aquisição gera mais direitos ou melhor título. Como se sabe o condomínio é simultâneo em sua instituição e todos os co-proprietários têm direitos iguais estando ou não presentes na assembléia. Aliás, a respeito do critério acolhido para a distribuição dos boxes, sorteando-se primeiro entre os presentes, depois entre os ausentes e alijando-se oito destes últimos, fere até o bom senso e não poderia mesmo produzir o efeito esperado. Como já se disse a resolução tomada em assembléia somente há de ser anulada no que pertine à invasão dos direitos, subsistindo no restante. Assim, nula é a deliberação que atribuiu vaga física determinada a cada condômino até o box de nº 59 e não propriamente a atribuição de números de boxes. A diferença é que com a preservação da distribuição dos números, não será necessária a alteração das matrículas. O direito à propriedade a uma vaga e a numeração continuam incólumes, cancelando-se somente a distribuição dos boxes em número de 59 ao longo dos pisos correspondentes. Com essa solução preservam-s e os registros imobiliários e o direito de propriedade da autora e de outros prejudicados." - Isto posto, julgo parcialmente procedente a ação para anular a deliberação contida na assembléia geral de 17.05.86, cuja cópia da ata encontra-se a fls., na parte que atribuiu a 59 condôminos vagas físicas e determinadas. O condomínio deverá dar cumprimento a decisão no prazo de trinta dias

contados do trânsito em julgado sob pena de imposição de multa diária de Cr\$ 1.000.000,00. O requerido arcará com as custas do processo e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado atribuído à causa, considerando-se que a autora decaiu de parte mínima do pedido. - Faço, todavia, um reparo à sentença. - É que, pelos mesmos fundamentos, as novas matrículas não podem subsistir, de modo que deve se voltar ao "status quo ante", apenas que disciplinado o uso do efetivo es

#### **EMENTA**

É vedado à assembléia de condomínio extinguir vagas de garagem que dispõem de matrícula própria e pertencem a um dos condôminos, ausente à reunião, sob alegação de que a quantidade total não é comportada no espaço físico disponível.