

Exmo. Sr.  
Dr. Juiz de Direito da \_\_\_\_ª Cível de Londrina, Pr.

**LEI DO IDOSO -prioridade**

## **Kazuo Hayami**

brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF sob nº \_\_\_\_\_, endereço nesta cidade à Rua \_\_\_\_ nº 211, vem, por seu advogado adiante assinado –DOC.01- respeitosamente promover contra o **Condomínio Edifício \_\_\_\_**, entidade jurídica de direito privado, com endereço nesta cidade à Rua \_\_\_\_ nº 209, a presente **AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA**, fundamentada nas disposições dos artigos 282 e seguinte do Código de Processo Civil, combinado com artigos 1351 e 166, itens IV e V do Código Civil Brasileiro, aduzindo para tanto o que a seguir passa a explicitar:

### **SINOP DO PEDIDO**

**Trata a presente ação de anulação de Assembleia condominial que alterou Convenção do condomínio sem a obediência ao quorum especial nela previsto que é de 3/4 dos condôminos.**

## 1: A Legitimidade do Autor:

1.1: Conforme se comprova pelos documentos anexados – DOC.02- o Autor é detentor do domínio da Loja e sobreloja sob nº 01 (um), localizada no andar térreo, do Edifício \_\_\_, nesta cidade, com área exclusiva de 395,55 metros quadrados, correspondente-lhe uma fração ideal de 0,0610804 de terreno e das coisas inalienáveis e indivisíveis do Edifício, cujo título acha-se regularmente registrado sob nº 4 junto à matrícula nº 4/16.066 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício desta comarca.

1.2: Este imóvel, por ser térreo e totalmente independente das necessidades do Edifício, possui frente para a rua -fotos anexas-DOC.03- e tem os serviços de prestação de água e luz com medidores exclusivos e internos –DOC.04-.

1.3: Tal situação de independência decorre da própria Constituição Condominial que lhe assegura tal condição, inclusive no que tange ao pagamento de despesas havidas.

Com efeito, na **Escritura Pública De Re-Ratificação De Divisão, Especificação, Convenção E Regulamento –DOC.05-** (fls.18) formalizada em data de 28 de junho de 1984, constou expressamente nas **DISPOSIÇÕES FINAIS**, item 5 que:

“Por serem independentes do bloco de apartamentos e possuírem instalações hidráulicas e elétricas próprias, a Loja e a Sobre-Loja e Marquize, não participarão das despesas gerais do condomínio, cabendo ao seu proprietário arcar com as despesas decorrentes de sua limpeza e conservação”

1.4: Com efeito, não tem o menor cabimento impor-se a uma loja nestas condições, a participação no rateio das despesas condominiais das quais não participa nem direta e nem indiretamente. Possui seu próprio sistema hidráulico e elétrico. Não tem conexão nenhuma com as demais partes do prédio. Faz sua própria limpeza. Não utiliza elevadores. E não repassa nenhuma de suas despesas ao condomínio.

Por que deveria participar do rateio do prédio, exceto pela conclusão inevitável dos demais condôminos em pretenderem de forma oblíqua reduzir as suas cotas, repassando ao Autor uma participação importante no rateio, como se verá na seqüência.

## **2: A Alteração Ilegal da Convenção:**

2.1: Assumindo a administração do condomínio a nova síndica de nome \_\_\_\_\_, imediatamente lançou uma cruzada contra o Autor, com o objetivo de incluí-lo no rateio mensal das despesas.

Convocou Assembléia Geral Extraordinária em data de 11 de abril de 2006, com a finalidade de alterar este estado de direito, reunião esta que foi realizada em data 25 de abril de 2006, conforme se comprova pelo Termo da Ata em anexo. –DOC.06-

2.2: Na data aprazada, A Senhora Síndica faz a apresentação do tema principal, **inclusive reconhecendo a necessidade do quorum especial de 2/3 dos condôminos** para a legitimação das resoluções que ali seriam tomadas. Literalmente esta foi a observação lançada: (-DOC.06)

“Dando a palavra à síndica, esta procedeu ao cumprimento aos presentes, a apresentação dos condôminos

“desconhecidos” e agradeceu a presença de todos. Procedeu à leitura da convocação e explicou a necessidade do quorum de 2/3 (dois terços) dos condôminos para a legitimação das resoluções que seriam tomadas nesta Assembléia”

2.3: Pois bem. Após discussões sobre o tema, o Presidente da Assembléia “*apresenta a proposta de que a área da loja e da sobreloja seja incluída parcialmente no rateio do condomínio do Edifício Albamar*”.<sup>1</sup>

“**Não havendo**” outra proposta, coloca aquela em votação, a qual recebe 26 (vinte e seis) votos a favor, 02 (dois) votos contra e uma abstenção.

2.4: Finalmente, consignou na ata –DOC.06–, como decisão da Assembléia “**que os efeitos dos resultados finais destes percentuais terão efeitos retroativos até a data desta assembléia**”

Que percentuais seriam estes, não ficou esclarecido, havendo pronunciamento do assessor jurídico que se fazia presente naquela oportunidade que “**o percentual definido deve constar na constituição da nova convenção de condomínio**”.

2.5: Na verdade, por ocasião desta Assembléia, o Autor, foi voto vencido, porém tendo ficado consignado, decidido na oportunidade que , até sessenta dias, estabelecer-se-ia **o percentual da sua participação no rateio**, sugestão aprovada como se constata pelo próprio conteúdo consignado na referida Ata:

“Também ficou decidido que os efeitos dos resultados finais destes percentuais terão efeito retroativo até a data desta assembléia.”

<sup>1</sup> Consta expressamente da Ata.

2.6: Em resumo, a Assembléia aprovou mediante voto de 26 (vinte e seis) condôminos:

- (i) a inclusão da Loja e Sobre-Loja no rateio do Condomínio;
- (ii) que este rateio deveria ter um percentual diferenciado
- (iii) que o prazo para esta definição seria até 25 de junho de 2006.

### 3: DAS NULIDADES:

3.1: Sem obediência ao que foi estabelecido na Assembléia, o Réu recalculou a sistemática do rateio incluindo a fração ideal da loja e sobreloja em 100% (cem por cento) de sua participação e emitiu as planilhas em anexo –DOC.07- dando conta de sua intenção em desconsiderar aquela decisão em evidente e censurável benefício próprio.

Aliás tal ato se tornou definitivamente consolidado pelo só decurso do prazo previsto para esses ajustes sem que houvessem as partes definido que percentual seria este e quais critérios seriam adotados para assim estabelece-lo, corroborado pela emissão e entrega ao Autor das planilhas com lançamento previsto de 100% de sua fração ideal.

Criou-se uma situação incerta. Uma incerteza jurídica sedimentada sobre uma decisão absolutamente ineficaz, quiçá, nula de pleno direito.

3.2: Não só isso. A decisão tomada em Assembléia no sentido de alterar a convenção condominial necessita de quorum especial de 2/3 **dos condôminos** não se interpretando tal condição como sendo **dos presentes** o que caracterizaria a chamada maioria absoluta.

Com efeito o artigo 1.351 do Código Civil é esclarecedor e taxativo em seu conteúdo ao determinar:

Art. 1351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

3.3: A deliberação pela maioria absoluta dos presentes – que não se aplica neste caso – encontra a restrição no próprio artigo 1.352 do mesmo Código Civil, que disciplina que salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio. **Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido e especial.**

3.4: J.Nascimento Franco<sup>2</sup> sobre como auferir este percentual de 2/3, invoca **Hely Lopes Meirelles** que disse:

“esse quorum será obtido pelo resultado aritmético da operação, acrescido da fração necessária à formação do número inteiro imediatamente superior aos 2/3 (dois terços) aritméticos. Assim, por exemplo, num colégio de 19 (dezenove) votantes, a maioria de 2/3 (dois terços) é 13, visto que os 2/3 (dois terços) aritméticos são 12,666. Completando-se a fração obter-se-á o número inteiro imediatamente superior 13 (treze) que é a maioria de 2/3 (dois terços), pela lei exigida como quorum para deliberações de maior importância”

<sup>2</sup> “Condomínio” - 5ª ed., e. RT, p. 136

Mais adiante <sup>3</sup> esclarece com mais precisão que “***Maioria especial, ou qualificada, é a deduzida da totalidade,<sup>4</sup> da qual se extrai maioria de 2/3 (dois terços) – 6,66%, 3/4 (três quartos) – 7,50% etc. Assim, num condomínio de 10 (dez) unidades autônomas iguais, o quorum de 2/3 (dois terços) se obtém com a presença e voto de, no mínimo, 7 (sete) condôminos (unidade superior a 6,6% e o de 3/4, com a presença e voto de 8 (oito) condôminos (unidade superior a 7,50%).***

3.5: No caso da Assembléia em análise o total de votantes, que fazem parte da massa condominial é 48 conforme planilha anexada, incluindo-se a loja.

2/3 deste universo corresponde a 32 votos. Sendo este o número mínimo de votos válidos para a alteração da convenção, segundo previsto no artigo 1.351 do Código Civil .

Compareceram apenas 29 condôminos –DOC.06- sendo que 26 votaram pela alteração, um número que não atingiu o limite mínimo exigido, sendo pois a decisão totalmente ineficaz, sem qualquer efeito no mundo jurídico.

3.6: Decisões neste sentido são pacíficas no sentido de proteger o condômino contra seu direito bisonhamente violado:

**Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**

NÚMERO DO PROCESSO: 70012319539

TRIBUNAL: TJRS

RECURSO: APC

DATA: 23\_08\_2005

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Sétima Câmara Cível

JUIZ RELATOR: Elaine Harzheim Macedo

<sup>3</sup> Obra citada p. 141

<sup>4</sup> Fazendo remissão à Fran Martins - Direito Comercial, p. 379, nas sociedades anônimas.

ORIGEM: Porto Alegre

(...) Para que ocorra modificação nas regras de uma convenção, faz-se necessária a convocação de assembléia geral extraordinária com a aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, segundo estabelece o art. 1351 do Código Civil de 2002, o que à evidência incorreu no caso dos autos.

Órgão Julgador: Oitava Câmara Cível (extinto TA)

Somente ementa cadastrada.

Tipo de Documento: Acórdão

Comarca: Curitiba

Processo: 0086554-1

Recurso: Apelação Cível

Relator: Dulce Maria Cecconi

Parecer: POR UNANIMIDADE DE VOTOS, DERAM

PROVIMENTO PARCIAL

Julgamento: 09/12/1996

Ramo de Direito: Cível

Decisão: Unanime

Ementa: CONDOMINIO - Acao DECLARATORIA - DELIBERACAO SOBRE MATERIA QUE IMPORTA EM ALTERACAO NA CONVENCAO VIGENTE ENVOLVENDO QUESTAO RELATIVA A MODIFICACAO DOS DIREITOS E PRERROGATIVAS DOS CONDOMINOS - APROVACAO SOMENTE POSSIVEL POR QUORUM ESPECIAL

3.7: A inexistência do quorum e aprovação da alteração da convenção coloca o ato jurídico realizado dentro do plano de nulidade. Conforme entendimento clássico do direito, todo ato lícito, que tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos denomina-se ato jurídico. Entretanto, como toda obra humana, o ato jurídico é suscetível de defeitos, vícios, que acarretam conseqüências.

São as seguintes: 1. atos inexistentes, que por vício essencial não chegam a ter existência jurídica, possuindo apenas uma aparência de validade; 2. atos nulos, que surgem afetados por vício insanável, não produzindo efeito válido entre as partes, pois não se podem adquirir direitos contra a lei; entretanto a nulidade deve ser reconhecida pelo Judiciário;

Este o motivo básico da presente medida. Ou seja o reconhecimento de que a alteração da convenção surgiu afetada por vício insanável, não produzindo efeito válido entre as partes, justificando a busca da presente medida jurisdicional.

## 4: REQUERIMENTO:

4.1: Inicialmente, e com base no artigo 273 do Código de Processo Civil seja deferido a antecipação dos efeitos da tutela pretendida, no sentido de determinar ao condomínio Rei que se abstenha de enviar ao Autora qualquer valor a título de rateio condominial, não só diante da evidente ineficácia da alteração da convenção, como também pela inexistência de fixação definitiva dos parâmetros de seu lançamento.

4.2: Na seqüência, a citação do réu para contestar os termos da presente, no prazo legal, pena de confissão e revelia.

4.3: Ao final seja a presente medida julgada inteiramente procedente para, reconhecendo a inexistência do quorum especial na deliberação da Assembléia Condominial, declarar nula a decisão no que tange a alteração da convenção para inclusão do Autor, como proprietário da loja e sobre-loja, no rateio das despesas do condomínio.

4.4: Como pedido alternativo requer a V.Exa., sem que tal implique em renúncia ao seu direito de recorrer, que, por eventualidade, venha este juízo entender que a decisão da assembléia foi correta, que declare a impossibilidade do Réu de cobrar qualquer valor em rateio, sem que antes se decida, através de procedimento próprio e com obediência ao princípio do contraditório, os **percentuais de sua participação**, estabelecendo-se os critérios de exclusão e inclusão de despesas, conforme ficou expressamente decidido na malsinada Assembléia.

4.5: Com a procedência da ação, seja imposta ao Réu a condenação ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios em valor digno a ser arbitrado.

4.6: Requer ainda, seja concedido ao Autor o benefício da Lei do Idoso – Lei 10.741 – em seu artigo Art. 71, que prescreve: **“É assegurada prioridade na tramitação dos processos e procedimentos e na execução dos atos e diligências judiciais em que figure como parte ou interveniente pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, em qualquer instância.”** Anexo – DOC.08- documento a comprovar que o mesmo possui mais de sessenta anos de idade.

=> Protesta comprovar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidos, especialmente depoimento pessoal, testemunhal, pericial entre outros.

=> Valor da Causa Para efeitos fiscais: R\$ 12.000,00

Pede Deferimento

Londrina, 26 de junho de 2006

Marcos Leate – Guilherme Pegoraro – Ivan Pegoraro