



Poder Judiciário da Paraíba
1ª Câmara Cível
Des. Leandro dos Santos

DECISÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
0804554-53.2020.8.15.0000

Vistos etc.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto pelo Condomínio Águas da Serra e outros contra a Decisão proferida pelo Juiz da Vara Única da Comarca de Bananeiras que, nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Assembleia Extraordinária ajuizada por Marcos Vinicius Mesquita Beltrão e outros, deferiu a liminar pleiteada para suspender os efeitos da Assembleia realizada no dia 07.03.2020, determinando o retorno dos Srs. Marcos Vinicius Mesquita Brandão, Antônio Gomes de Oliveira, José Edson de Moura e Paulo Eloy de Almeida Júnior aos cargos de síndico, subsíndico e membros do Conselho Fiscal, respectivamente, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais) até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por descumprimento, para cada um dos Promovidos, ora Agravantes.

Em suas razões recursais, os Agravantes, em suma, afirmaram que a AGE realizada no dia 07.03.2020 observou todas as formalidades legais de convocação e participação, de modo que a destituição dos Autores/Agravados dos Cargos de Síndico, Subsíndico e de membros do Conselho Fiscal deve ser respeitada, mormente, por que respaldada pela unanimidade dos condôminos presentes, insatisfeitos com a Administração dos Recorridos, que mesmo regularmente convocados para o aludido Ato, não compareceram e deixaram de prestar contas. No mais, aduziram que a destituição dos Recorridos pode se dar tanto em Assembleia Ordinária como em Extraordinária.

Por tais razões, pleitearam pela concessão de efeito suspensivo para sobrestar a Decisão Recorrida. No mérito, pelo provimento do Agravo de Instrumento para cassar a tutela de urgência deferida na Primeira Instância, mantendo íntegra a deliberação ocorrida na AGE ocorrida em 07.03.2020, que destituiu os Agravados dos Cargos de Síndico, Subsíndico e do Conselho Fiscal do Condomínio Águas da Serra, Haras e Golfe.

É o relatório.

DECIDO

É cediço que, nos termos do parágrafo único do Art. 995 c/c o art. 1.019, I, todos do CPC, o Relator poderá atribuir efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento quando houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do Recurso.

Como se vê, para a concessão do efeito suspensivo ao Recurso, mister se faz a presença concomitante das supracitadas exigências legais.

Antes, porém, da apreciação desses requisitos legais, imperioso registrar que as alegações de irregularidade no tocante à ausência de convocação de todos os condôminos e suposta votação por parte de condôminos, ex-condôminos, inadimplentes ou de pessoas sem a devida representação não foram alvo de análise na Primeira Instância, eis que, como afirmado pelo Juiz “a quo”, demandam ampla instrução probatória e os elementos acostados aos autos são insuficientes para reconhecê-las de plano.

Portanto, como o Agravo de Instrumento é Recurso “*secundum eventus*”, a matéria nele tratada deve se ater à análise do acerto ou desacerto do que foi efetivamente examinado e julgado na Decisão agravada.

Dito isso, à primeira vista, vislumbro relevantes os argumentos dos Recorrentes, notadamente, por que, neste momento, o presente debate se limita, como acima pontuado, a saber se a destituição dos Agravados, dos cargos de Síndico, Subsíndico e de membros do Conselho Fiscal do Condomínio Águas da Serra, poderia ocorrer em Assembleia Geral Extraordinária.

Ora, no Agravo de Instrumento nº 0801804-78.2020.815.0000, também de minha Relatoria, em Decisão de 06 de março de 2020, houve o indeferimento do pedido de atribuição de efeito suspensivo ao Recurso, para manter a decisão de primeiro grau que, em Ação Declaratória de Nulidade de Convocação de Assembleia nº 0800153-59.2020.815.0081, indeferiu a liminar pleiteada que visava, exatamente, impedir a realização da Assembleia naquele Condomínio.

Nas razões de decidir, deixei claro que:

“ se o Recorrente (então síndico e ora Agravado) afirma que sempre se pautou pela transparência e que nunca se negou a prestar contas, tenho que a antecipação, em um mês, de reunião condominial para tratar desses assuntos, ao contrário do que alega, atende até mesmo aos seus interesses, eis que permite o quanto antes que esclareça os questionamentos dos condôminos, eliminando possíveis dúvidas sobre a correção dos atos de gestão praticados sob sua responsabilidade (...).

Na mesma oportunidade, ainda pontuei:

“ No mais, como anotado na Decisão recorrida, ainda que existam condôminos inadimplentes, é de se notar que o art. 1.350 do Código Civil não exclui expressamente tal possibilidade, tendo em vista que apenas dispõe que se o síndico não convocar assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazer, sem fazer distinção entre adimplentes ou inadimplentes.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º **Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.**

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino. (...)

Assim, entendi, naqueles autos, que não faria sentido querer impedir a realização da assembleia, porquanto, é plausível, em nome da transparência que deve existir nestas relações condominiais, que todos os condôminos tenham um interesse comum, ainda mais, havendo respaldo legal do

artigo 1.350 do Código Civil. Com base nesta premissa, garantiu-se a realização da referida Assembleia.

Agora, neste Agravo, o Condomínio Águas da Serra, por meio de sua nova Diretoria, vem apresentar irresignação contra decisão de primeiro grau que, em Ação diversa (Anulatória de Assembleia Geral Extraordinária nº 08800304-25.2020.815.0081), tramitando no mesmo juízo da Comarca de Bananeiras, deferiu liminar para “SUSPENDER OS EFEITOS DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 07/03/2020, PERMANECENDO OS AUTORES/Agravados, COMO SÍNDICO E SUBSÍNDICO, RESPECTIVAMENTE, DO CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA, HARAS E GOLF”.

Pois bem. Nada é mais nocivo na prestação jurisdicional que a ideia de insegurança jurídica. Falo do vai-e-vém que cria no ambiente da disputa judicial essa incerteza do resultado do litígio e até da estabilidade das decisões cautelares tomadas antes do exame da matéria de fundo.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Condomínio. Tutela provisória de urgência. Deliberação de assembleia geral extraordinária de condomínio. Destituição de síndico. Discussão sobre a regularidade formal do ato de convocação da assembleia. Insuficiência dos documentos acostados aos autos. Reversibilidade. Decisão precária que teria o potencial de tumulto da administração do condomínio. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2263762-11.2019.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2020; Data de Registro: 10/03/2020)

Como dito, no presente Recurso, tem-se o objetivo de decidir se pode haver a destituição da mesa diretora do Condomínio em Assembleia Geral Extraordinária.

Ora, se por força da liminar concedida no Agravo nº 0801804-78.2020.815.0000 foi mantido o direito de realização da Assembleia, é lógico pensar que as decisões do ato, praticadas, em tese, no interesse comum do condomínio, devem produzir os seus efeitos, até o exame de mérito da questão de fundo desta Demanda, que originou o presente Recurso.

Neste ponto, até decisão em contrário, as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária devem ser mantidas, exceto na comprovação de ilegalidades estreme de dúvidas, isto é, detectadas sem a necessidade de dilação probatória, circunstância não demonstrada, tanto é, que o próprio Juiz “a quo” reconheceu tal questão no “decisum vergastado”.

O juiz de primeiro grau SUSPENDEU os efeitos da assembleia geral extraordinária tendo como fundamento principal a ocorrência de ilegalidades naquele ato, representadas pela inobservância da Convenção do Condomínio, notadamente do disposto no art. 25, que estabelece que, na destituição do síndico, deve assumir o cargo o sub-síndico, e caso este renuncie, o Presidente do CCF, que deverá convocar a Assembleia Geral imediatamente, para eleger síndico e sub-síndico para complementação do mandato.

Como se pode concluir, e examinando a questão neste âmbito de deliberação provisória, não pode prevalecer, com as devidas vênias, a manutenção da decisão de primeiro grau, pois sem fazer a profunda análise dos fatos e das provas, adentrou ao mérito da Ação principal, concluindo que a Assembleia Extraordinária teria sumariamente interrompido um mandato legítimo.

Ora, o mandato legítimo, e não estamos falando em processo eleitoral próprio, é aquele em que, no meio de uma relação jurídica condominial, toma as decisões de interesse comum dos

condôminos e que, por isso, em havendo contestação, não pode ser amparado pela anualidade daquilo que deveria ser espontaneamente informado e esclarecido a todos.

Não me parece razoável que, diante de apontadas irregularidades, pudesse o síndico ficar ileso, diante do argumento de que, a tempo próprio, ou seja, na Assembleia Ordinária, poderia esclarecer os questionamentos, prestando as contas. A natureza de Assembleia Extraordinária, como o próprio nome diz, serve a essas excepcionalidades.

No ponto principal, que é a suposta irregularidade da decisão da Assembleia Geral Extraordinária quanto a não observância de regras do Código Civil, notadamente, aquelas que se referem ao procedimento da destituição do síndico, algumas considerações precisam ser feitas, pois o art. 1.348, VIII, do Código Civil prevê que ao síndico compete “prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas”.

Numa leitura rápida deste dispositivo, e, repito, neste juízo inicial de convencimento, as contas devem ser prestadas em dois momentos distintos: anualmente, como decorrência natural do dever de prestar contas do síndico, e quando exigidas, a partir de uma solicitação de parte interessada, independentemente de calendário regido por um princípio de anualidade.

No mais, não nos passa despercebido a regra do art. 1.355 do Código Civil quanto à possibilidade de convocação de assembleia extraordinária, com o “quorum” ali previsto. Logicamente, após ampla produção de provas, e exame de mérito desse ponto, se for o caso, será possível firmar convencimento se houve ou não o respeito a essa exigência.

Tem mais. Ainda sobre o ponto destacado pelo juiz de primeiro grau sobre a ocorrência de SUMÁRIA INTERRUÇÃO DE MANDATO LEGÍTIMO, apenas invoco a regra do art. 1.324, ainda do Código Civil, que o condômino que ADMINISTRAR só será representante dos demais quando não houver oposição.

Portanto, o legislador quis dizer que a legitimidade da representação do síndico, diante do interesse coletivo, só existe quando não houver oposição. Havendo oposição, o síndico, que administra o condomínio, por dedução lógica, perde a representação, exatamente, insisto, pela prevalência do interesse comum, da coletividade do Condomínio Águas da Serra.

Aliás, o art. 22, § 5º da Lei nº 4.591/1964, diz que “O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada”. Significa dizer que a forma, o proceder dessa destituição, é aquela da Convenção do Condomínio.

No que se refere especificamente sobre o procedimento da destituição do síndico, o art. 25 da Convenção dispõe: “em caso de renúncia ou destituição do síndico, assume o subsíndico, caso este renuncie, o Presidente do CCF assume, devendo convocar a Assembleia Geral imediatamente, para eleger síndico e subsíndico, para complementação do mandato”.

Isso foi o que de fato ocorreu como se pode observar da Ata da Assembleia Geral Extraordinária ocorrida no dia 07.03.2020. Ora, mais uma vez afirmo, não me parece razoável, considerar que, em uma Assembleia amparada por duas Decisões judiciais nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Convocação de Assembleia nº 0800153-59.2020.815.0081, tivessem os condôminos, diante da insistente negativa dos Autores/Agravados em prestar contas, que aguardar a data prevista para a ocorrência da Assembleia Ordinária e, somente após isso, marcar uma nova reunião para destituir, em eventual não concordância, a então Mesa Administradora do Condomínio.

Em suma: não me parece, mais uma vez, nesta discussão preambular, que tenha havido prejuízo formal pelo fato da destituição dos então síndico e subsíndico e conselheiros fiscais estar prevista na convocação da assembleia geral extraordinária junto a outros assuntos daquela pauta.

Por outro lado, se a assembleia entendeu por destituir síndico, subsíndico e Conselho Consultivo Fiscal, não me parece razoável pensar que devesse ser cumprido, a citada regra do art. 25 da Convenção, posto que, ao meu sentir, a administração eleita foi o resultado do que fora ali decidido.

Não bastasse isso, a realização da eleição para a nova diretoria foi efetivada com a expressa menção de que os eleitos apenas irão completar o mandato em curso (Id. 29743320 pg. 2).

Agora, entender que a destituição e eleição de uma nova diretoria implicaria na suspensão de todos os efeitos decorrentes da Assembleia é sobretudo dar ao síndico uma característica que ele não tem, que é o de sobrepor o seu desejo à vontade de uma maioria que se expressou pela destituição, eis que tal circunstância é, a bem da verdade, um procedimento elementar no funcionamento de qualquer entidade democrática.

Meras irregularidades da assembleia geral extraordinária que não denotam prejuízo substancial ao procedimento da destituição, não são capazes, a princípio, de invalidar o desejo comum dos condôminos que decidiram pela mudança de administração.

Diga-se, ainda, que a Lei não estabeleceu hierarquia entre as assembleias ordinárias e extraordinárias. Ambas situam-se no mesmo plano de validade e de poderes, tanto é que o Código Civil não menciona explicitamente as assembleias “ordinárias”, referindo-se unicamente à “assembleia” em muitas de suas normas (artigos 1.334, 1.335, 1.337, 1.347, 1.348, 1.349, 1.350, 1.352, 1.353, 1.354, 1.356, 1.357).

Em poucas passagens, faz referência também à “assembleia geral” (art. 1.336), mas só qualifica expressamente as assembleias “extraordinárias” em um único artigo, o 1.355, nos seguintes termos: “Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos”.

Repito, no caso dos autos, seria precipitado suspender os efeitos da decisão da assembleia em sede de cognição sumária, sobretudo porque, conforme consignou o próprio juízo “a quo”, há discussão sobre a regularidade formal do ato de convocação da assembleia, questão que depende de análise de provas.

Ademais, se após o contraditório e eventual dilação probatória a deliberação vier a ser reputada ilegítima, é possível a retomada do cargo. Nesse momento, e pelas razões expostas, a troca constante de síndico por meio de decisões precárias tem o potencial, não desejável, de tumultuar a administração do condomínio.

Outrossim, os Autores/Agravados, ao que tudo consta, tiveram todas as oportunidades para atuarem na sua defesa e, em momento algum, o fizeram, deixando não apenas de apresentar a documentação necessária, como de comparecer à Assembleia, mesmo havendo, renovo, duas Decisões judiciais autorizando a realização daquela reunião de condôminos.

E, nesse sentido, tenho que nessas hipóteses em que o risco de irreversibilidade seja uma consequência tanto da concessão quanto do indeferimento do efeito suspensivo pleiteado, que a verossimilhança deve ser avaliada sob o ponto de vista de se sacrificar o direito mais improvável em benefício daquele que se mostre mais verossímil, ainda mais quando os elementos dos autos indicam que a maioria dos condôminos não aceitam mais os serviços prestados pelos

Autores/Agravados.

De toda forma, impende ressaltar que a concessão ou denegação da liminar não implica, necessariamente, na antecipação do seu julgamento, uma vez que a Decisão poderá ser reformada, quando do pronunciamento final da Câmara sobre o Agravo.

Por tais razões, **DEFIRO** o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao presente Agravo de Instrumento para sobrestar os efeitos da Decisão recorrida, mantendo hígidas as deliberações firmadas na Assembleia Geral Extraordinária ocorridas no dia 07.03.2020 no Condomínio Águas da Serra, Haras e Golfe até o julgamento do mérito deste Recurso.

Serve esta Decisão como Ofício para fins de comunicação ao Juízo de Origem.

Intimem-se os Agravados para as Contrarrazões. Após o prazo legal (1.019, II, do CPC), com ou sem resposta, remetam-se os autos à Procuradoria de Justiça.

P. I.

João Pessoa, 22 de abril de 2020.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator



Assinado eletronicamente por: **Leandro dos Santos**

21/04/2020 16:27:31

<http://pje.tjpb.jus.br/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **5984601**



20042116273134800000005965255