



Tribunal de Justiça da Paraíba
Processo Judicial Eletrônico - PJE
Vara Única da Comarca de Bananeiras

Fórum Des. Santos Estanislau Pessoa de Vasconcelos - Praça Des. Máio Moacyr Porto, s/n - Conjunto Major Augusto Bezerra - Bananeiras - PB - CEP: 58220-000. Tel.: (83)3367-1117 - (83)3367-1196. E-mail: bnn.1vara@tjpb.jus.br -
Fale com o Juiz: forum.bananeiras@gmail.com



CONCIAR
É a forma mais rápida e prática
de resolver um conflito judicial

NÚMERO DO PROCESSO: 0800420-26.2023.8.15.0081 - **CLASSE:** PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) - **ASSUNTO(S):** [Administração]

PARTES: JOAO DUARTE NETO e outros (4) X CONDOMINIO AGUAS DA SERRA HARAS E GOLF

Nome: JOAO DUARTE NETO

Endereço: COND AGUAS DA SERRA, QD O, LT 006, ZONA RURAL, BANANEIRAS - PB - CEP: 58220-000

Nome: JOSE EDUARDO DE SOUZA BORGES

Endereço: R SANTOS COELHO NETO, 495, AP 801, MANÁÍRA, JOÃO PESSOA - PB - CEP: 58038-451

Nome: MONALIZA MAELLY FERNANDES MONTINEGRO

Endereço: COND AGUAS DA SERRA, QD O, LT 17, ZONA RURAL, BANANEIRAS - PB - CEP: 58220-000

Nome: JULIO BASILIO DO NASCIMENTO FILHO

Endereço: COND AGUAS DA SERRA, QD t, LT 11, Zona Rural, BANANEIRAS - PB - CEP: 58220-000

Nome: MONAYSA ROCHA LEITE

Endereço: COND AGUAS DA SERRA, Z3-C002, ZONA RURAL, BANANEIRAS - PB - CEP: 58220-000

Advogado do(a) AUTOR: ANDERSON MEDEIROS DE MORAIS - PB29794

Advogado do(a) AUTOR: ANDERSON MEDEIROS DE MORAIS - PB29794

Advogado do(a) AUTOR: ANDERSON MEDEIROS DE MORAIS - PB29794

Advogado do(a) AUTOR: ANDERSON MEDEIROS DE MORAIS - PB29794

Advogado do(a) AUTOR: ANDERSON MEDEIROS DE MORAIS - PB29794

Nome: CONDOMINIO AGUAS DA SERRA HARAS E GOLF

Endereço: BEBEDOURO, SN, ZONA RURAL, BANANEIRAS - PB - CEP: 58220-000

VALOR DA CAUSA: R\$ 1.000,00

DECISÃO.

Vistos etc.

Trata-se de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência para sustar a realização de ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA convocada para o dia 03 de abril de 2023, na modalidade virtual, sob a alegação de que foi convocada em desacordo com a previsão do art. 15 da Convenção Condominial.

Com efeito, o Código de Processo Civil de 2015 rege a matéria objeto desta demanda por meio das disposições contidas no art. 300 do CPC/2015, sendo e expresso ao estabelecer que:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

A probabilidade do direito para a concessão da tutela antecipada é aquela que, em virtude das provas apresentadas, traz elementos para que o juiz se convença da possibilidade daquele direito somado ao perigo de dano ou ao risco ao resultado útil do processo para que não torne a espera prejudicial ou imprestável.

Neste sentido nos ensina o professor Daniel Amorim Assumpção Neves (in Novo Código de Processo Civil Comentado, ed. JusPodivm, 2016) o seguinte:

“A concessão da tutela provisória é fundada em juízo de probabilidade, ou seja, não há certeza da existência do direito da parte, mas uma aparência de que esse direito existia. É consequência natural da cognição sumária realizada pelo juiz da concessão dessa espécie de tutela. Se ainda não teve acesso a todos os elementos de convicção, sua decisão não será fundada na certeza, mas na mera aparência ou probabilidade do direito existir.” (Fls. 461).

(...) Segundo o art. 300, caput, do Novo CPC, tanto para a tutela cautelar como para a tutela antecipada exige-se o convencimento do juiz da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito. A norma encerra qualquer dúvida a respeito do tema, sendo a mesma probabilidade de o direito existir suficiente para a concessão de tutela cautelar e de tutela antecipada.

O legislador não especificou que elementos são esses capazes de convencer o juiz, ainda que mediante uma cognição sumária, a conceder a tutela de urgência pretendida. É natural que o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte.” (Fls. 476).”

Da análise perfunctória dos autos, **percebe-se, de plano, que a assembleia foi convocada infringindo o art. 1.350 do Código Civil** que dispõe que convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia 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.** (*destaquei*)

Segundo as normas brasileiras podemos resumir a hierarquia da legislação para efeito condominial da seguinte forma:

No ordenamento jurídico brasileiro, a lei maior e a primeira a ser observada é a Constituição Federal.

Ao se tratar das regras condominiais, logo abaixo na hierarquia das normas, encontram-se as leis ordinárias. Dentre elas, a mais nova em vigência é o Código Civil/2002, que em seus artigos 1.331 a 1.358, trata das questões atinentes aos condomínios edilícios. A lei número 4.591/64 também é uma lei ordinária, mas por ser mais antiga que o Código Civil/2002, é válido apenas naquilo que não contrariar, ou sobre o que não tratar o Código Civil/2002. Válidas, também, são as demais leis vigentes no país.

Por último, tudo aquilo que não for vetado pela Constituição Federal, pelo Código Civil e pelas demais leis vigentes, poderá ser estipulado na Convenção e no Regulamento Interno do condomínio. Também pode ser objeto de estipulação convencional ou regimental aquelas matérias que o código ou as leis lhes deleguem. Assim, **a Convenção e o Regulamento Interno fazem lei entre os condôminos**, devendo ser cumpridos por proprietários e inquilinos. Não podendo, no entanto, contrariar a legislação vigente, cuja hierarquia lhes é superior, sob pena de serem reconhecidas como nulas em ação judicial.

No caso específico do Condomínio Águas da Serra Haras e Golf, a convenção dispõe no art. 15 que a Assembleia Geral Ordinária, que se realizará na primeira quinzena de abril de cada ano, compete: a) discutir e votar o relatório e as contas do Síndico com o parecer do Conselho Consultivo e Fiscal, relativo ao exercício findo; b) discutir e votar o orçamento de despesas e receitas para o exercício seguinte, fixando as

contribuições para o fundo de reserva; c) eleger, com mandato de dois 02 (dois) anos o síndico (obrigatoriamente morador do Condomínio), o sub-síndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal, sendo dado preferência aos que residam no condomínio;

É elementar que a realização de Assembleias Gerais Condominiais atente para os procedimentos previstos na lei, bem como o contido na Convenção do Condomínio, o que não se verificou no presente caso questionado pelos autores.

Ora, se o atual síndico está findando sua gestão, independentemente do fato de ser candidato a reeleição, **tem o dever de prestar contas**, o que deve preceder a eleição de síndico na AGO, pois na eventual hipótese de desaprovação de suas contas, restaria, prejudicado a disputar a reeleição para nova gestão do condomínio, conforme prevê o próprio edital:

"Não poderão concorrer a nenhum dos cargos candidatos que tenham tido contas reprovadas pela assembleia deste condomínio."

Tal tópico se mostra suficiente para concluir, ao menos neste juízo de cognição sumária, que a convocação da assembleia se deu em violação à lei e à Convenção do Condomínio, o que revela a plausibilidade do direito dos autores a autorizar a concessão da tutela de urgência.

Também se verifica o perigo da demora, visto que a realização de uma assembleia cuja convocação se operou em violação às suas normas internas poderá acarretar prejuízos com a anulação posterior de seus atos em decorrência do vício existente na sua origem.

No mais, também se mostra perigo da demora pela não concessão da liminar vez que, sendo o atual síndico candidato à reeleição (o que só será possível saber 02 (dois) dias antes do pleito, já que o prazo para inscrição será até o dia 01/04/2023 e a eleição no dia 03/04/2023), seja a atual administração a condutora do processo eleitoral, devendo, por questão de transparência e isenção ser eleita pelos condôminos uma COMISSÃO ELEITORAL para conduzir as novas eleições para o cargo de síndico.

Por fim, também não se justifica a realização de assembleia virtual, como imposição da atual administração (vez que poderá inclusive impedir de votar presencialmente), ante o evidente conflito de interesses, devendo tal decisão partir da maioria dos condôminos, se a AGO se dará na modalidade presencial ou híbrida, que também definirão quem irá compor a comissão eleitoral e todos os pormenores necessários ao deslinde do processo eleitoral.

Ante o exposto, presentes os requisitos do art. 300 do CPC, **DEFIRO O PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA**, com fundamento no artigo 300 do CPC c/c o art. 1.350 do Código Civil e art. 15 da Convenção do Condomínio, para **DETERMINAR A IMEDIATA SUSPENSÃO DA REALIZAÇÃO DA AGO DO CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA HARAS E GOLF, APRAZADA PARA OCORRER EM 03/04/2023, até que seja incluída na pauta para a mesma AGO a prestação de contas do atual síndico, bem como aprovar o orçamento das despesas e as contribuições dos condôminos, devendo, ainda, convocar os condôminos para que seja eleita uma COMISSÃO ELEITORAL prévia para conduzir as novas eleições para o cargo de síndico.**

Designo **AUDIÊNCIA UNA DE CONCILIAÇÃO, INSTRUÇÃO E JULGAMENTO** para o dia 04 de maio de 2023 às 11h30min.

Cite(m)-se e intime(m)-se, com as advertências dos artigos 20 e 51, inciso I, ambos da Lei 9.099/95), inclusive de que a teor do artigo 34 da Lei 9.099/95, as testemunhas, até o máximo de três, comparecerão à audiência de instrução levadas pela parte que as tenha arrolado, independentemente de intimação, ou mediante esta, se assim for requerido.

CUMPRA-SE COM URGÊNCIA.

O PRESENTE ATO JUDICIAL, assinado eletronicamente, servirá como instrumento para citação, intimação, notificação, deprecação ou ofício para todos os fins. Segue no timbre os dados e informações necessários que possibilitam o atendimento de seu desiderato pelo destinatário (Conforme autorização do Código de Normas da CGJ/PB).

BANANEIRAS, Quarta-feira, 29 de Março de 2023, 13:15:27 h.

[Documento datado e assinado eletronicamente - art. 2º, lei 11.419/2006]

JAILSON SHIZUE SUASSUNA

JUIZ DE DIREITO

Assinado eletronicamente por: **Jailson Shizue Suassuna**

29/03/2023 15:56:14

<http://consultapublica.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **71104534**



2303291556141340000067

IMPRIMIR

GERAR PDF