



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Goiânia
20ª Vara Cível

Ação: Tutela Antecipada Antecedente

Processo n.º: 5147775.51.2020.8.09.0051

Requerente: MAISA PASSEBOM SANT ANNA, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF sob o nº 034.957.567-36 e RG sob o nº 1.391.055 SSP/DF, endereço eletrônico maisa@oceanorep.com.br.

Endereço: Rua 12, nº 1382, apt. 400 - Augusto, Residencial Imperador do Park, Jardim Goiás, CEP 74.810-150, Goiânia - GO.

Requerido(a): CONDOMÍNIO FLAMBOYANT PARK BUSINESS, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ sob o n.º 21.939.169/0001 -81.

Endereço: Avenida Deputado Jamel Cecílio s/n, Qd. C- 9, Lt. 02/05-15, CEP 74810-100, Goiânia-GO.

DECISÃO/MANDADO/OFÍCIO

Registre-se que a presente decisão serve como MANDADO/OFÍCIO, nos termos dos artigos 368I, 368J, 368K e 368L da Consolidação dos Atos Normativos da Corregedoria do Estado de Goiás, devendo a Escrivania se atentar para a necessidade de se afixar selo de autenticidade na

2ª via que será utilizada como instrumento de cumprimento do ato.

Trata-se de “ação para autorização judicial de prorrogação do mandato de síndico c/c pedido liminar” proposta por **MAÍSA PASSEBON SANT’ANNA** em face de **CONDOMÍNIO FLAMBOYANT PARK BUSINESS**.

Narra que, considerando a necessidade de prevenir a propagação do COVID-19 no Condomínio Flamboyant Park Business e preservar a saúde dos condôminos e dos empregados em geral, tendo em vista o grande fluxo de pessoas no Condomínio requerido, a parte autora, atual síndica do condomínio ora requerido, pugna pela prorrogação do seu mandato de síndica do Condomínio Flamboyant Park Business.

Aduz ter convocado Assembleia Geral Ordinária para ser realizada em 17/03/2020 e que tinha como pauta do dia os seguintes assuntos: (1) Deliberar e votar sobre a prestação de contas – período março de 2019 a fevereiro de 2020; (2) Deliberar e votar sobre a previsão orçamentária para o período de 01/04/2020 a 31/03/2021; (3) Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho Consultivo; (4) Assuntos gerias e de interesse do Condomínio (art. 5.15.1 da Convenção).

Relata que, em razão do elevado poder de contaminação do COVID-19 a requerente convocou uma reunião virtual, com a subsíndica e os membros do conselho com o intuito de decidir sobre a assembleia marcada (17/03/2020) e que por unanimidade, a atual administração do Condomínio Flamboyant Park Business decidiu pelo cancelamento da referida Assembleia Geral Ordinária, bem como pela prorrogação do mandato da atual gestão por pelo menos por 90 (noventa) dias. Assevera que os votos com as decisões foram encaminhados por mensagens de WhatsApp, afirmando que posteriormente (após a pandemia) serão colhidos na própria ata.

Argumenta que o Condomínio não pode ficar acéfalo, sem representação legal, uma vez que necessita de pessoa responsável para ordenar os pagamentos, proceder com manutenções necessárias e, principalmente, dar suporte a todas as questões administrativas.

Assim, requer a concessão da tutela provisória de urgência para o fim de determinar a prorrogação do mandato da síndica, ora requerente, pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias, ante a impossibilidade da realização de Assembleia de Eleição. No mérito, pugna pela total procedência da ação, a fim de que seja prorrogado o mandato da atual gestão do Condomínio;

É o relatório. Decido.

Devidamente instruída, recebo a petição inicial.

Compulsando os autos, infere-se que a Autora, requer a concessão da tutela provisória, para determinar em caráter de liminar a prorrogação do mandato da Síndica, ora autora, pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias, ante a impossibilidade da realização de



Assembleia de Eleição.

Ressalto que a tutela provisória inserta no art. 294 do Código de Processo Civil se biparte em urgência ou evidência. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental. Em suma, a Tutela Provisória é o gênero que admite duas espécies: a) Tutela de Urgência (art. 300) Cautelar e Antecipada; b) Tutela de Evidência (art. 311). Eis o que estatui o art. 300, do CPC, *in verbis*:

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. (grifo para fins de destaque).

Ou seja, a partir de uma cognição sumária, a veracidade dos fatos narrados surge da confrontação das alegações e das provas, bem como dos elementos de convicção colacionados aos autos a atrair a decisão *initio litis*.

Nesse panorama, com base no raciocínio acima mencionado – requisitos necessários para a concessão de pedido liminar (tutela provisória) - **inclino-me pelo deferimento da tutela liminar**, conforme se fundamentará abaixo, salientando que juízo mais seguro acerca do tema se dará no curso do processo, sob o crivo do contraditório.

O direito invocado encontra respaldo, em tese, na Convenção Condominial, bem como no Código Civil Brasileiro, especialmente o artigo 1.347 e seguintes, eis que disciplinam regras para administração dos condomínios edilícios.

Estabelece o artigo 1.347 do Código Civil que o síndico será escolhido em assembleia, para administração do condomínio, por prazo não superior a 2 (dois) anos, o qual poderá ser renovado, cabendo ao mesmo *administrar* o Condomínio.

Já o art. 1.348 do mesmo *Codex*, discorre sobre os poderes-deveres e competência do Síndico, merecendo destaque o contido no inciso II:

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

Dessa forma, não havendo síndico legalmente investido fica o Condomínio acéfalo, ou seja, sem representante e, por isso, sem poder exercer as atividades ordinárias da administração.

É fato notório existência da pandemia (COVID-19) que está paralisando o mundo, porquanto a questão da fácil contaminação e o índice de mortalidade desse novo vírus são alarmantes, cujas consequências econômicas, sociais e sanitárias, ainda imprevisíveis.

In casu, em análise perfunctória constata-se pelos documentos acostados, que a Assembleia Geral Ordinária marcada para ser realizada em 17 março de 2020, com intuito de entre outros temas, eleger novo síndico e subsíndico, fora cancelada por deliberação unânime da administração do condomínio, em razão de evitar o contágio e proliferação do COVID-19.

Consoante se demonstra nos autos, a Requerente teve o cuidado de convocar reunião *virtual* entre os membros da atual administração, que deliberaram pela suspensão da reunião presencial que visava eleição de novo síndico. E mais, os demais condôminos foram comunicados acerca dessa decisão.

À vista disso, com o referido cancelamento frustrou-se a realização de eleição para os cargos mencionados alhures. Entretanto, verifica-se que a medida se mostrou necessária diante da impossibilidade de reunião presencial sem risco à saúde dos seus participantes e demais moradores da edificação.

Nesse ponto, entendo aplicável o disposto no § 2º do artigo 1.350 do Código Civil, que dispõe:

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

À vista desse cenário, tenho por adequado o requerimento formulado pela Requerente, pois ao cancelar a assembleia presencial, atendeu aos alertas emitidos pela Organização Mundial da Saúde (OMS), Ministério da Saúde e Secretaria de Saúde, evitando-se aglomerações de pessoas como medidas restritivas a proliferação do vírus.

Noutro prisma, observa-se que a urgência do exame é patente, em razão do encerramento do mandato da Autora em 31 de março de 2020, o qual impossibilita, *a priori*, seu acesso as contas do condomínio e o conseqüente impedimento da regular administração do empreendimento, especialmente, em relação ao impedimento de efetuar o pagamento do funcionários e despesas do condomínio, devida a restrição ao acesso as contas do condomínio, até que superem a pandemia desse terrível vírus, afinal de contas a vida em condomínio prossegue e os lares passam a ser o local de isolamento das pessoas.

Outrossim, a despeito de nosso ordenamento jurídico inexistir disposição específica acerca da prorrogação tácita de mandato de síndico, no caso em tela estamos diante de uma situação urgente e causada por estado anormal das coisas, estando o Poder Judiciário atento e sensível às ocorrências nesse momento de exceção para evitar o perecimento de direito e permitir a continuação e desenvolvimento normal das atividades, lançando mão o juiz do seu *poder geral de cautela*, que tende a ser mais perquirido em períodos de excepcionalidade, de anormalidade, de calamidade, como o que estamos vivendo.

Assim sendo, a prorrogação postulada faz-se necessária, considerando o caótico cenário instaurado, o qual fora recomendado pelas Autoridades o isolamento social da população, além de determinações do executivo estadual e municipal pela não-realização de reuniões e aglomerações de pessoas, com a proibição de eventos públicos e privados de qualquer natureza, conforme o artigo 2º, inciso I, do Decreto 9.633/2020, impossibilitando, neste momento a realização de nova assembleia.

Há, inclusive decisão judicial proferida pela 6ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Goiânia proibindo, desde os primeiros dias do isolamento, qualquer evento público ou privado em que haja aglomeração.

A par disso, vê-se que as provas colacionadas são bastantes a demonstrar, ainda que indiciariamente a *probabilidade do direito*, bem como evidenciado o *perigo da demora*. Além disso, a medida concedida não se reveste de caráter irreversível, podendo o *decisium* ser modificado a qualquer momento, desde que haja a alteração da situação fática (artigo 300, §3º, CPC/15).

Ante o exposto, DEFIRO o pedido liminar e, conseqüentemente, **AUTORIZO** a prorrogação do mandato da síndica, MAÍSA PASSEBON SANT'ANNA pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da intimação da presente decisão, que deverá exercer as

suas funções em consonância com as disposições do Código Civil e da Convenção Condominial.

Considerando o período de excepcionalidade motivado pela pandemia COVID-19, em que as sessões de conciliação pelo CEJUSC foram suspensas, determino a citação do Condomínio Flamboyant Park Business, ora requerido para, querendo, contestar o pedido, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de, não o fazendo, presumirem-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte Autora, nos termos do art. 344 do Código de Processo Civil.

Determino que a citação se faça na pessoa da subsíndica, eis teoricamente conflitante os interesses da parte autora com representação da pessoa jurídica no caso específico.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Éder Jorge

Juiz de Direito