



Agravo de Instrumento nº 0051218-62.2023.8.19.0000
Agravante: Marcia Casal Eyer
Agravado: Taissa Novais Bard
Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE DETERMINA A ENTREGA DOS DOCUMENTOS PERTINENTES CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO COSTA DO SOL, A FIM DE QUE A AUTORA EXERÇA A REPRESENTAÇÃO DO EDIFÍCIO. CONTROVÉRSIA ACERCA DA LEGALIDADE DO ATO DE ELEIÇÃO. AGRAVANTE QUE APONTA IRREGULARIDADES NA ASSEMBLEIA, MORMENTE EM RELAÇÃO À QUALIFICAÇÃO DO QUORUM. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1335 e 1349 do CC. LISTAGEM QUE APONTA CONDÔMINOS INADIMPLENTES PRESENTES À REUNIÃO. AUSÊNCIA DE QUORUM MÍNIMO. DECISÃO QUE SE REFORMA.

1. ***“Art. 1.335. São direitos do condômino: III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.” (Art. 1.335, CC);***
2. ***“A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.” (Art. 1.349, CC);***
3. ***In casu, os documentos colacionados pela agravante, em confronto com aqueles que instruem a inicial, trazem dúvidas acerca da regularidade da composição do quórum, que não teria atendido ao regramento do artigo 1.335, III do CC, no que diz à condição de adimplência, condição que a agravada não logrou demonstrar à saciedade;***
4. **Recurso provido.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0051218-62.2023.8.19.0000, em que é agravante MARCIA CASAL EYER e agravada TAISSA NOVAIS BARD;





A C O R D A M os Desembargadores da Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento investido contra a decisão que, nos autos de ação declaratória de reconhecimento de legitimidade da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, deferiu o pedido de antecipação de tutela nos seguintes termos, reproduzidos do id 65392277 dos autos originários:

Ciente da decisão monocrática que anulou a decisão de ofício, por falta de fundamentação, e determinou que outra fosse proferida, observando os parâmetros discursivos do artigo 489, §1º do CPC.

Em estrito cumprimento à mesma, passo a proferir outra decisão:

O pedido foi formulado em antecipação de tutela e, embora já tenha a 1ª ré apresentado contestação e esta tenha movido ação autônoma a fim de anular a assembleia condominial que elegeu a autora como síndica, necessário que o condomínio possua um representante, não podendo ficar acéfalo.

Como o processo ainda não ingressou na fase da instrução, os fatos alegados pelas partes ainda não foram comprovados. Por tal razão, embora a 1ª ré alegue que a assembleia está eivada de nulidades, ainda não há qualquer prova em tal sentido. Não sei qual o quórum para votação, nem quais seriam as unidades inadimplentes e se realmente tais unidades estão inadimplentes. A autora tem direito de contrapor as referidas alegações no momento processual adequado. E o condomínio precisa ter um síndico.

Por tal razão, diante de uma cognição SUMÁRIA acerca dos fatos (se a cognição for exauriente será proferida sentença, o que não é possível diante da necessidade da observância ao devido processo legal) e por, APARENTEMENTE (cognição sumária, aspecto formal), a assembleia não se revestir de ilegalidade (é imprescindível que as alegadas nulidades sejam efetivamente comprovadas (enquanto não forem, o ato se revela regular) e da necessidade de o condomínio ser representado por alguém, DEFIRO a antecipação de tutela e determino que a 1ª ré entregue todos os contratos, balancetes, extratos bancários, e documentos pertinentes ao Condomínio de Edifício Costa do Sol, Bloco 06, no prazo de 10 dias, sob pena de multa de R\$



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado

150,00 por dia e que o 2º réu inclua a autora como responsável da conta corrente de titularidade do Condomínio de Edifício Costa do Sol, no prazo de 10 dias, sob pena de multa diária de R\$ 150,00.

À autora sobre as contestações e documentos.

Intimem-se.

Alega a recorrente, em síntese, que participaram da reunião que teria eleito a síndica, ora agravada, condôminos inadimplentes, em número tal que não comportou o quórum mínimo para sua realização, em ofensa ao disposto nos arts. 1350 e 1355 do CC; que o ato foi secretariado por moradora também inadimplente, e que se encontra com imóvel penhorado; que o condomínio possui 104 unidades, sendo o quórum exigido de 26, o que não foi alcançado, daí a invalidade da assembleia; que não foi apreciado o pedido de tutela cautelar formulado em sede de contestação. Pede a concessão da tutela de evidência a fim de ver declarada a nulidade do ato de eleição da recorrida.

Em índex 17 deferi efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrazões em índex 24.

É o relatório.

Conheço do recurso, eis que preenchidos seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

No mérito, sabe-se que as tutelas de urgência surgem para remediar os efeitos deletérios que o curso do processo, por longo interregno, poderia produzir sobre o direito material ali contido. Assim, para evitar a erosão do direito, lança-se mão de medidas precárias, mas assecuratórias da incolumidade da pretensão que subsistirá até a sentença.

Nesses casos, a urgência sobrepuja a necessidade de exaurir o mérito, bastando juízo de delibação sobre o perigo na demora e a verossimilhança nas alegações. Aliás, face sua temporariedade, convém sejam decisões passíveis de reversão, sob pena de condicionar o mérito a juízo raso.

Se as medidas de acautelamento limitam a cognição judicial à horizontalidade, sob pena de invasão precoce do mérito, somente a manifesta inobservância da Lei, da prova dos autos ou a teratologia têm o condão de desconstituir a decisão que defere ou não a antecipação dos efeitos da tutela. Neste sentido, este Eg. Tribunal de Justiça editou a súmula 59, que assim dispõe:



Enunciado sumular nº 59 do TJRJ: *Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à lei ou à evidente prova dos autos.*

Pois bem. Sustenta a recorrente a existência de ilegalidades na assembleia que elegeu a recorrida, desde a ausência de quórum mínimo de condôminos adimplentes, até mesmo à irregularidade na assunção da função de secretária.

A recorrida, a seu turno, defende que o ato atendeu às disposições da convenção, e junta, em índex 40, documentos que, a seu ver, demonstram a pontualidade os condôminos presentes à reunião de 14/03/2023 que elegeu como síndica a agravada.

Bem examinados os autos, tem-se que as declarações de quitação e comprovantes de pagamento trazidos pela recorrida não coincidem com a listagem de id 59148321 do feito originário, a exceção de duas unidades: Bloco 6 ap 902 e loco 9 ap 402. Quanto ao primeiro, verifica-se que a inadimplência data de 10/10/22 e que não consta declaração de quitação para a data da assembleia. E, em relação ao segundo, verifica-se que a quitação apresentada é posterior à data da propositura da ação.

De modo que se mantêm hígidas as razões de concessão de efeito suspensivo, que passo a reproduzir.

À vista dos autos principais, infere-se que a recorrente há longo tempo representa a coletividade em questão e, por meio do edital de convocação trazido em id 59146500 dos autos originários, conduziu a assembleia do dia 28/02/2023 (id 59148301 a 59148303), transferida para o mês seguinte, conforme edital de id 59148312, que convoca novo ato para o dia 16 de março.

Neste ínterim, a recorrida, juntamente com outros condôminos, teria feito público o edital de id 59148305 em que, com fundamento nos artigos 1349 e 1335 do CC, teria convidado os condôminos a se reunirem em 14 de março para deliberar sobre "*possibilidade de renúncia, deliberação sobre destituição da síndica, eleição de novos representantes para o condomínio*".

Ocorre que, para dar amparo ao ato, necessário que se atendam às condições legais inscritas no regramento civil, quais sejam: voto da maioria absoluta dos membros e que a convocação se dê por ¼ dos condôminos.

Os documentos colacionados pela agravante, em confronto com aqueles que instruem a inicial, trazem dúvidas acerca da regularidade da composição do quórum, que não teria atendido ao regramento do artigo 1.335, III do CC, no que diz à condição de adimplência. Confira-se em id 59148321 – Relatório de Débito, em que listadas ao menos 9 unidades inadimplentes na





ocasião, cujos representantes compareceram ao ato, que contou com 33 presentes (documento de id 54802168).

Por outro lado, a ata de assembleia do dia 16 de março (id 59148313 a 59148319) traz informação precisa acerca do ocorrido, da presença dos condôminos, mencionando, especialmente, o aqui apontado quórum desqualificado da assembleia havida dois dias antes.

De modo que, pendendo ainda de incertezas o preenchimento dos requisitos legais acerca do ato que se pretende legitimar, recomendável que se empreste validade àqueles adotados na assembleia realizada em **16 de março** para, assim, conferir a representatividade do condomínio em favor da agravante.

Na Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. SÚMULA 568/STJ. SÚMULA 83/STJ. ART. 105, III, A E/OU C, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO DE CONDOMÍNIO. QUÓRUM. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos da Súmula 568 do STJ, "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema". 2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide, na hipótese, a Súmula 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com fundamento nas alíneas a e/ou c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. 3. Conforme art. 1.349 do Código Civil, o quórum exigido para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1519125 RJ 2019/0164032-7, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 20/04/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/04/2020)

A corroborar, no âmbito desta Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZATÓRIA. Decisão Agravada que deferiu a tutela de urgência, por entender o Magistrado "a quo" que o Agravado é síndico, regularmente eleito, do



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Nona Câmara de Direito Privado

Condomínio e teria sido destituído do cargo por Assembleia que não respeitou o quórum exigido na Convenção do Condomínio para este fim. Convenção que deve ser interpretada no mesmo sentido do artigo 1.349 do Código Civil, ou seja, deve ser exigido o voto da maioria dos condôminos presentes à Assembleia. Hipótese, ademais, de ilegitimidade ativa e passiva, pois o ex-síndico não entrou em juízo em nome próprio em face do Condomínio, mas sim em nome do Condomínio, que não mais representa, em face da síndica eleita. Ausência de requisitos para a concessão da tutela. Recurso conhecido e provido.

(AI 0006593-50.2017.8.19.0000 RIO DE JANEIRO MACAE 1 VARA CIVEL, Relator: LÚCIO DURANTE, Data de Julgamento: 25/07/2017, DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/08/2017)

Ante o exposto, **VOTO** pelo **CONHECIMENTO** e **PROVIMENTO** do recurso para dar validade aos atos realizados na assembleia de 16 de março de 2023 que reelegera a agravante como síndica.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

Desembargador **LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO**
Relator