



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de Goiânia - 15ª Vara Cível e Ambiental

Av. Olinda, esquina com Av. PL-3, Qd. G Lt. 04 FORUM CIVEL, PARQUE  
LOZANDES, GOIÂNIA - GO, 74884120.

---

DECISÃO

---

Processo nº: 5194390.02.2020.8.09.0051

Ação: Tutela Antecipada Antecedente

Requerente(s): Danuzia Tatiane Rezende De Souza

Requerido(s): Residencial Park Privilege

Trata-se de Ação para Autorização Judicial de Prorrogação do Mandato de Síndico c/c Pedido Liminar proposta por **DANUZIA TATIANE REZENDE DE SOUZA** em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE**.

Em síntese, narra a autora que é síndica do Condomínio Residencial Park Privilege, ora requerido, e que seu mandato como síndica teria iniciado em 24/04/2018 com encerramento previsto para o dia 30/04/2020. Relata que, em razão do elevado poder de contaminação do COVID-19, a atual Administração do Condomínio Residencial Park Privilege teria decidido pelo cancelamento da Assembleia Geral Ordinária que seria realizada em 30/04/2020, através de reunião virtual realizada pelo aplicativo "WhatsApp".

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.

Dessa forma, considerando a necessidade de prevenir a propagação do COVID-19 no Condomínio Residencial Park Privilege 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, requer a concessão da tutela provisória de urgência para que seja determinada a prorrogação de seu mandato como síndica, pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias, ante a impossibilidade da realização de Assembleia de

Valor: R\$ 100,00 | Classificador: INICIAL - COM LIMINAR  
Tutela Antecipada Antecedente  
GOIÂNIA - 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: NILSON INÁCIO DO PRADO JÚNIOR - Data: 30/04/2020 14:08:06



Eleição.

### É o relatório. Decido.

Inicialmente, **RECEBO** a petição inicial, considerando que, em um juízo preliminar, encontram-se preenchidos os requisitos veiculados pelos arts. 319 e 320 do CPC, assim como que não foram constatadas quaisquer das hipóteses previstas no art. 330 do CPC.

Sobre o pedido de liminar, destaco que, segundo o art. 300 do CPC, a tutela provisória de urgência, tenha ela feição antecipatória ou meramente acautelatória, será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*). Em um juízo preliminar, pautado em cognição sumária, entendo que estão configurados os requisitos legais.

Conforme estabelecido no artigo 1.347 do Código Civil, o síndico será escolhido em assembleia, para administração do condomínio, por prazo não superior a 2 (dois) anos, o qual poderá ser renovado.

Já o artigo 1.348 do Código Civil, discorre sobre os poderes-deveres e competência do Síndico:

*"Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*I - convocar a assembléia dos condôminos;*

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

*III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*

*IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;*

*(..)" -negritei-*

Dessa forma, em análise à situação fática narrada pela autora, a ausência de síndico legalmente investido, em razão da impossibilidade momentânea para realização da assembleia dos condôminos, acarretará em ausência de representação, o que por certo comprometerá o exercício das atividades ordinárias da administração.

*In casu*, em análise perfunctória, constata-se pelos documentos acostados, que a Assembleia Geral Ordinária inicialmente marcada para ser realizada em 30/04/2020, com intuito, dentre outros temas, de 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, houve a realização de reunião virtual entre os membros da atual administração, que deliberaram pela suspensão da reunião presencial que visava eleição de novo síndico. Os demais condôminos foram comunicados acerca dessa decisão.

Ademais, é notório que o cancelamento da assembleia presencial se mostrou

necessário diante da impossibilidade de reunião presencial sem risco à saúde dos seus participantes e demais moradores da edificação.

Merece destacar que, mesmo em ambientes privados como condomínios e por determinação pública administrativa, estão proibidas as aglomerações de pessoas em ambientes de área comum, circunstância que também impediria a realização da mencionada assembleia.

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

*Art. 1.350. 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.*

(...)

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

À vista desse cenário, há que se considerar adequado o requerimento formulado pela autora, pois ao cancelar a assembleia presencial, atendeu aos alertas emitidos pela Organização Mundial da Saúde (OMS), Ministério da Saúde e Secretarias de Saúde do Estado e Município, evitando-se aglomeração de pessoas como medida restritiva à proliferação do vírus.

Noutro prisma, observa-se que a urgência do exame é patente, em razão do encerramento do mandato da autora em 30 de abril de 2020, o qual impossibilitaria, *a priori*, o acesso às contas do condomínio e o conseqüente impedimento da regular administração do empreendimento, especialmente, em relação ao pagamento de funcionários e despesas do condomínio, até que superem a pandemia.

Outrossim, a despeito de nosso ordenamento jurídico não prever disposição específica acerca da prorrogação tácita de mandato de síndico, no caso em tela estamos diante de uma situação extraordinária, urgente e causada por estado anormal, 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 calamidade e excepcionalidade, como o que estamos vivendo.

A par disso, vê-se que as provas colacionadas são bastantes a demonstrar, ainda que indiciariamente, a *probabilidade do direito*, restando 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 DANUZIA TATIANE REZENDE DE SOUZA pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do encerramento previsto para 30/04/2020, que deverá exercer as suas funções em consonância com as disposições do Código Civil e da Convenção Condominial.

**DESIGNO** audiência de conciliação, conforme preceitua o art. 334 do CPC, cuja



data e horário serão marcadas pelo cartório e certificadas nos autos, a ser realizada na sala de audiências do 1º Centro Judiciário de Solução de Conflitos (CEJUSC).

**CITE-SE** a parte ré com antecedência de 20 (vinte) dias para comparecer ao ato e apresentar resposta, ficando desde logo cientificada que o prazo para resposta terá início na data da audiência.

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

Advertam-se as partes de que o não comparecimento à audiência consubstancia ato atentatório à dignidade da justiça sancionado com multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida/valor da causa, bem como que, em querendo, poderão se fazer representar por procuradores com poderes especiais.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Datado e assinado digitalmente.

**CLAUBER COSTA ABREU**

**Juiz de Direito**

ML

Valor: R\$ 100,00 | Classificador: INICIAL - COM LIMINAR  
Tutela Antecipada Antecedente  
GOIÂNIA - 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: NILSON INÁCIO DO PRADO JÚNIOR - Data: 30/04/2020 14:08:06