



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás



Valor: R\$ 1.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravado de Instrumento  
8ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: Cristina Aires Cruvinel Isaac - Data: 13/11/2024 13:42:33

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº	:	6023922-05.2024.8.09.0000
COMARCA	:	GOIÂNIA
AGRAVANTE	:	AMYN JOSÉ DAHER JÚNIOR
AGRAVADO	:	VITOR SOUZA DE ALBUQUERQUE

## DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Aryn José Daher Júnior, na qualidade de terceiro prejudicado (síndico do condomínio requerido/agravado), contra a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da comarca de Goiânia, Dr. Abilio Wolney Aires Neto, nos autos da *ação de intervenção judicial em condomínio cumulada com pedido de auditoria* ajuizada por Vitor Souza de Albuquerque, Carolina Castro Pedrosa, Suely Sousa Santos, Rogério de Freitas Passos, Isaac Velos Nogueira, Isabela Limongi Di Alcantara, Carolina Rossi Alvarenga e Alessandro de Souza Martins, ora agravados, em desproveito do Condomínio Lounge 22 Home Design.

A decisão agravada (*evento 7 dos autos nº 5865233-98.2024.8.09.0051*) está assim redigida:

**“VITOR SOUZA DE ALBUQUERQUE, CAROLINA CASTRO PEDROSA, SUELY SOUSA SANTOS, ROGÉRIO DE FREITAS PASSOS, ISAAC VELOSO NOGUEIRA, ISABELA LIMONGI DI ALCANTARA, CAROLINA ROSSI ALVARENGA e ALESSANDRO DE SOUZA MARTINS** ajuizaram ação de intervenção judicial em condomínio c/c tutela de urgência e pedido de auditoria, em face de **CONDOMÍNIO LOUNGE 22 HOME DESIGN e AMYN JOSÉ DAHER**, alegando uma série de irregularidades na administração condominial.

Os autores da ação relatam, entre outras questões, a falta de transparência na gestão, o uso indevido dos recursos do fundo de reserva sem a devida autorização assemblear e a prática de atos sem consulta ou aprovação do Conselho Consultivo e da subsíndica.



(...)

Os documentos apresentados pelos autores apontam para a existência de graves indícios de irregularidades na gestão condominial, tais como:

- a) a ausência de prestação de contas e o sigilo sobre as finanças do condomínio;
- b) o uso indevido do fundo de reserva para cobrir despesas sem autorização assemblear; e c) a tomada de decisões unilaterais pelo síndico, sem consulta ao Conselho Consultivo ou à subsíndica, violando as disposições da convenção condominial.

A convenção do condomínio, em seus dispositivos, impõe que o síndico deve prestar contas e agir em consonância com as decisões coletivas dos condôminos, especialmente no que tange ao uso dos recursos financeiros. A comprovação de gastos não autorizados e a recusa em fornecer documentos solicitados pelo Conselho Consultivo configuram forte indício de má gestão e justificam a intervenção judicial.

Já o perigo de dano é evidenciado pelo fato de que a continuidade da administração atual pode agravar ainda mais os prejuízos ao patrimônio do condomínio, haja vista que o síndico teria realizado resgates não autorizados do fundo de reserva e contratado serviços sem a devida aprovação da assembleia.

A manutenção desse cenário pode comprometer a saúde financeira do condomínio, além de criar um ambiente de insegurança entre os condôminos.

Ademais, a proximidade de uma assembleia convocada pelo síndico, sem a observância das regras de convocação previstas na convenção, para aprovar o uso de recursos financeiros do condomínio, reforça a urgência na tomada de uma decisão cautelar para evitar danos irreparáveis.

Por tais razões, tendo em vista que os fatos narrados na inicial revelam a aparência do bom direito e que o perigo da demora na prestação jurisdicional definitiva pode causar prejuízo de difícil reparação, hei por bem conceder a medida liminar.

Ante o exposto, com base no art. 300 do CPC, defiro o pedido liminar para determinar:

- a) a suspensão dos efeitos da assembleia realizada no dia 10 de setembro de 2024;
- b) o afastamento imediato do síndico, Sr. Aryn José Daher, da administração do Condomínio Lounge 22 Home Design;
- c) a nomeação da Sra. Eliana Cristhine Saud, subsíndica, como administradora interina, à qual deverão ser franqueados todos os meios e documentos necessários ao exercício da administração, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em caso de descumprimento;
- d) a realização de auditoria externa nas contas do condomínio, relativas ao biênio 2023/2024, a ser custeada pelo próprio condomínio, com o objetivo de apurar eventuais irregularidades.

Requerem os autores, liminarmente, o afastamento imediato do síndico e a nomeação da subsíndica como administradora interina, além da realização de auditoria nas contas do condomínio. (...).”



Irresignado, o requerido interpõe o presente agravo de instrumento contra a decisão que concedeu a tutela de urgência. Alega que, em sua contestação, levantou a preliminar de inépcia da inicial, pois a ação foi proposta apenas contra o Condomínio Lounge 22 Home Design, sem incluir o síndico (agravante) no polo passivo, apesar das acusações infundadas e do pedido de seu afastamento. Destaca que, mesmo não sendo parte, o juízo determinou sua citação de ofício e argumenta a ausência de litisconsorte necessário no polo passivo, comprometendo a validade do processo. Defende, também, a incompetência do juízo estatal, em razão de cláusula compromissória que submete os litígios ao juízo arbitral, e aponta falta de fundamento para a tutela de urgência, afirmando que o síndico (agravante) não agiu com falta de transparência, não usou indevidamente o fundo de reserva, não tomou decisões unilaterais, e não violou a convenção condominial. Quanto ao perigo de dano, afirma que o afastamento o impedirá de concluir seu mandato (que termina em 31 de dezembro de 2024) e de se defender das acusações perante os condôminos, gerando-lhe constrangimentos.

Por isso, requer a concessão da tutela antecipada recursal para suspender a decisão liminar concedida em 1º Grau, até julgamento final do presente agravo de instrumento, pugnando, no mérito, pelo provimento do recurso para reformar a decisão agravada, como o retorno do agravante a sua função de síndico.

Preparo regular (evento 1, arquivo 3).

...

No regime processual dos recursos, o agravo de instrumento é recebido apenas no efeito devolutivo e, por isso, não suspende a eficácia da decisão agravada que pode, assim, produzir imediatamente seus efeitos. É possível, no entanto, suspender-se a eficácia da decisão recorrida em face de situações efetivamente configuradas previstas na legislação processual (art. 995, § único, CPC) e em leis esparsas (LACP e CDC).

O inciso I, do artigo 1.019, do Código de Processo Civil, confere ao relator a faculdade de deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, desde que atendidas as exigências estabelecidas no artigo 300, do Código de Processo Civil.

A concessão da tutela provisória de urgência para conferir efeito suspensivo ao recurso de agravo reclama, portanto, ao perfazimento cumulativo e simultâneo dos requisitos que se expressam na plausibilidade da pretensão recursal e na possibilidade



de risco de difícil ou de impossível reparação caso a medida postulada venha a ser deferida somente ao final.

Em juízo de cognição não exauriente, identifiquei, na espécie, a presença dos pressupostos indispensáveis à viabilização do deferimento da tutela provisória.

Isso ocorre porque, à primeira vista, observa-se a probabilidade do direito, pois a convenção do condomínio agregada aos autos de origem (evento 1, arquivo 11), prevê em seu artigo 87, a cláusula compromissória, pela qual todas as questões eventualmente oriundas da referenciada convenção, serão resolvidas de forma definitiva, via conciliatória ou arbitral, na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, de acordo com os preceitos ditados pela Lei nº 9.307/96. Confira:

“Art. 87ª. Todas as questões eventualmente oriundas da presente convenção e regimento interno do condomínio serão resolvidas de forma definitiva via Conciliatória ou Arbitral na 2ª corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, com sede nesta Capital, à Avenida D, nº 354, Setor Oeste, Goiânia-GO, consoante os preceitos ditados pela Lei nº 9.307 de setembro de 1996.”

Nesse sentido, julgou este Tribunal:

“2. A pactuação válida de cláusula compromissória possui força vinculante, obrigando as partes da relação a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, a competência atribuída ao árbitro. 3. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, havendo cláusula compromissória entabulada entre as partes elegendo o Juízo Arbitral para dirimir qualquer litígio envolvendo o condomínio, é inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal. 4. Na hipótese, diante da força coercitiva da Convenção Condominial com cláusula arbitral, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes, entre elas a resolução dos conflitos condominiais mediante a arbitragem. 5. Reconhecida a validade da cláusula compromissória, impõe-se o acolhimento da preliminar de incompetência da Justiça Comum para dirimir o conflito entre o condomínio e condômino. Aplica-se, portanto, o efeito translativo ao recurso, para extinguir o processo sem resolução do mérito.” (TJGO, 1ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento n. 5213132-07.2022.8.09.0051, Rel. Des. José Proto de Oliveira, Data de Publicação: 23/09/2022)

Destarte, diante da aparente incompetência deste juízo, em razão da cláusula compromissória que submete os litígios ao juízo arbitral, é possível conceder efeito suspensivo ao agravo, especialmente porque a tutela de urgência afastou o síndico. Com o reconhecimento da cláusula arbitral, a jurisdição estatal perde competência sobre a matéria, incluindo a concessão de medidas provisórias que interfiram nas



funções do síndico, devendo ser respeitado o compromisso de resolução no âmbito arbitral.

Outrossim, o impedimento do síndico de concluir seu mandato e de defender-se das acusações configura perigo de dano grave. Esse cenário pode afetar sua reputação e sua capacidade de responder adequadamente às alegações, sobretudo porque seu afastamento temporário compromete o exercício de sua função e sua imagem perante os condôminos. Além disso, a proximidade do término do mandato (que termina em 31 de dezembro de 2024), sem uma resposta rápida, pode tornar a decisão judicial ineficaz, intensificando o dano.

A concorrência dessas circunstâncias levam-me a acolher o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso de que ora se cogita. Assim, DEFIRO o pedido do autor/agravante.

Intime-se a parte agravada (art. 1019, II, CPC) para, em quinze (15) dias, apresentar contrarrazões ao recurso.

Dê-se conhecimento do teor desta decisão ao juízo de origem.

Publique-se.

**Maria Cristina Costa Morgado**

JUÍZA SUBSTITUTA EM 2º GRAU

(datado e assinado digitalmente)

(4)

