



J.

Décima Nona Vara Cível de Brasília

Processo : 2016.01.1.078718-2
Classe : Procedimento Comum
Assunto : Assembléia
Requerente : CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA
Requerido : LILA PAULA SOUZA GANZER e outros

Processo : 2016.01.1.079864-3
Ação : PROCEDIMENTO COMUM
Requerente : FELIPE ALVES CARVALHO
Requerido : CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS ALVORADA

Decisão Interlocutória

O Condomínio pretende, em resumo, a suspensão dos efeitos de um edital de convocação e, conseqüentemente, o impedimento de realização de uma Assembleia convocada pelos condôminos.

Antes de qualquer coisa, é preciso esclarecer que a Constituição Federal garante o direito de reunião para fins pacíficos (artigo 5º, XVI). Portanto, impedir que os condôminos se reúnam para deliberar assuntos de interesse comum representaria grave violação a um direito fundamental.

Além disso, a liminar produziria efeitos irreversíveis, o que é vedado pelo sistema. Afinal, eventual realização do ato em outra data significaria outra reunião.

Assim, seria possível, pela fungibilidade, apenas suspender os efeitos das deliberações, caso estejam presentes os requisitos para a concessão da tutela provisória. Mas não estão.

De acordo com a parte inicial do artigo 8º do CPC, "ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum". Portanto, além dos requisitos específicos exigidos em lei para a concessão de uma tutela provisória, essa norma também deve ser levada em consideração neste caso com muita atenção.

Acrescento, ainda, que a relevância do tema, o número de interessados e o fato de a área ocupada ser pública justificam uma postura mais ativa deste Juiz na busca de elementos de convicção, mesmo em cognição superficial (CPC, 370), preservando, por óbvio, a essencial imparcialidade.



R



✱

Décima Nona Vara Cível de Brasília

Pois bem.

Em razão de outros processos que tramitam e já tramitaram perante este Juízo, bem assim daquele mencionado na inicial e na manifestação de fls. 348-357, que tramita perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal (processo nº 2016.01.1.050060-9), percebe-se que há uma disputa acirrada pela administração do Condomínio em questão.

Aliás, sequer é possível tratar o autor como condomínio, pois está instalado em área pública¹, o que permite até mesmo reconhecer a ilicitude de sua constituição.

Seja como for, exige-se muita cautela neste caso, já que muitas ilicitudes e coisas esquisitas vêm ocorrendo nesse "condomínio".

Além da grilagem de terras já reconhecida judicialmente², alguns processos³ que tramitam e/ou tramitaram perante o Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal mostram que existe uma Associação constituída com a finalidade de gerir os interesses dos ocupantes dos lotes e, que, inclusive, está sob intervenção decretada por aquele juízo. Também existe decisão proibindo a realização de obras no local (processo nº 2016.01.1.050060-9).

Também não posso ignorar que a "síndica" do "condomínio", Sra. Leda Maria Marques Cavalcante responde a uma ação penal por suposto crime ambiental praticado nas imediações do loteamento, conforme mostra o processo nº 2016.01.1.069459-4, em trâmite na 6ª Vara Criminal de Brasília. Além disso, figura como ré em outra ação penal, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara Criminal do Paranoá, por ter praticado, em tese, crime de parcelamento ilegal do solo urbano no mesmo local (processo nº 2010.08.1.007115-4), ressaltando que está cumprindo medida cautelar diversa da prisão.⁴

É certo que incide a seu favor o princípio da presunção de inocência. Mas também é certo que este momento processual exige apenas cognição superficial. E como essa senhora é ré em duas ações penais, há pelo menos indícios da prática de graves crimes que, a par da questão criminal, revelam sinais de atividades ilícitas no exercício do cargo que ocupa. Além disso, é paradoxal a síndica de um condomínio

¹ Processo nº 2000.01.1.016438-5.

² Processo nº 2000.01.1.016438-5

³ 2014.01.1.042020-3, dentre outros.

⁴ Cfme consulta processual no sítio eletrônico do TJDFT.





J.

Décima Nona Vara Cível de Brasília

irregular praticar crimes de parcelamento ilegal do solo e contra o meio ambiente (levando em conta as teses apresentadas pelo Ministério Público nas referidas ações penais).

Diante desse contexto, é razoável o aparecimento de movimentos dissidentes em relação à administração do loteamento. E não se pode temer a democracia.

Em relação aos supostos vícios da convocação da assembleia, observo o seguinte:

1) Da ausência de quórum qualificado para convocação da assembleia e da inadimplência da 1ª ré.

De acordo com a petição inicial, a assembleia não foi convocada pelo número mínimo de condôminos (1/4), conforme previsto no artigo 1.355, I, do Código Civil e no artigo 64 da convenção, pois vários são inadimplentes.

Ocorre que essa alegação se baseia na ata notarial juntada com a inicial, a qual foi elaborada a partir dos dados que constam do sistema informatizado do condomínio. Ora, o sistema do condomínio é abastecido pela sua Administração, composta inclusive e especialmente pela Síndica, sobre quem pairam várias suspeitas de má administração, segundo a tese de um considerável número de condôminos. Portanto, as informações devem ser valoradas com muita cautela.

Além disso, a Sra. Lila Paula de Sousa Ganzer (1ª ré) parece estar em dia com o pagamento das taxas condominiais (fls. 400/401).

A informação registrada na ata notarial refere-se ao mês de junho (fl.215) e os recibos de fls. 400/401 dizem respeito a julho e agosto. No entanto, o *print* da tela do sistema do condomínio mostra que houve o pagamento da taxa de junho, ainda que parcialmente.

O sistema registrou o pagamento de R\$ 243,00 em 14/06/2016, sendo que o vencimento era 15/06/2016. O valor da taxa era de R\$ 270,00, mas os boletos de fls. 400/401 mostram que há um desconto de R\$ 27,00 (10%) para pagamento "até 5 dias antes do vencimento". Portanto, aparentemente houve equívoco no pagamento com desconto, porquanto efetuado apenas na véspera do vencimento, sem a observância do prazo convencional. De qualquer forma, houve adimplemento substancial e a mora pode ser purgada a qualquer momento.

Ademais, as regras que impõem restrições aos condôminos inadimplentes certamente não se aplicam a casos como este. Não estamos diante de um



J.



F

Décima Nona Vara Cível de Brasília

inadimplente contumaz, mas de alguém que, por equívoco ou qualquer outro problema, pagou a menor apenas uma das taxas mensais, ressaltando-se a pequena diferença entre a quantia paga e o valor total da taxa.

A tese de que várias assinaturas são de “não condôminos” não se sustenta, ao menos em cognição superficial. Como se trata de condomínio ilícito, não existem matrículas individuais dos lotes, de forma que a prova sobre a qualidade de “condômino” é um pouco complexa.

Os supostos direitos dos pseudo-adquirentes dos lotes são cedidos com certa frequência, por meio de instrumentos particulares que não possuem a mesma publicidade e credibilidade das escrituras públicas. E mais uma vez deve ser registrado que as informações baseadas nos cadastros mantidos pela Administração estão contaminados por evidente suspeição.

Assim, não é possível, nem mesmo nesta fase e aparentemente, concluir pela falta de assinaturas suficientes.

2) Da ausência de comprovação da relevante gravidade e interesse do condomínio.

Considerando o que já foi ressaltado inicialmente, há justificativa para o movimento iniciado pelos condôminos signatários da convocação da assembleia, especialmente porque a síndica supostamente praticou crimes contra o meio ambiente e de parcelamento ilegal do solo. Afinal, como se trata de condomínio ilegal, a sua regularização depende, dentre várias outras coisas, da observância das regras de parcelamento do solo e do respeito às normas ambientais.

Acrescente-se, ainda, a informação de que as contas da Administração foram reprovadas.

Diante desse quadro, não vislumbro, em cognição superficial, os vícios formais apontados na petição inicial. Demais disso, caso fiquem demonstrados após o regular exercício do contraditório, os efeitos das deliberações tomadas na assembleia poderão ser suspensos a qualquer momento, se for o caso.

Em razão de tudo isso, indefiro a liminar requerida no processo nº 2016.01.1.078718-2

Indefiro também a liminar requerida no processo nº 2016.01.1.079864-3.



k



Primeiramente, porque a medida geraria efeitos irreversíveis, o que somente se justificaria se fosse o caso de proteção do direito à vida, à saúde ou outros da personalidade. Em segundo lugar, porque a concessão apenas serviria para acirrar ainda mais os ânimos das partes, indo contra o "bem comum" daqueles que ocupam ou se dizem titulares de algum direito sobre os lotes do "condomínio".

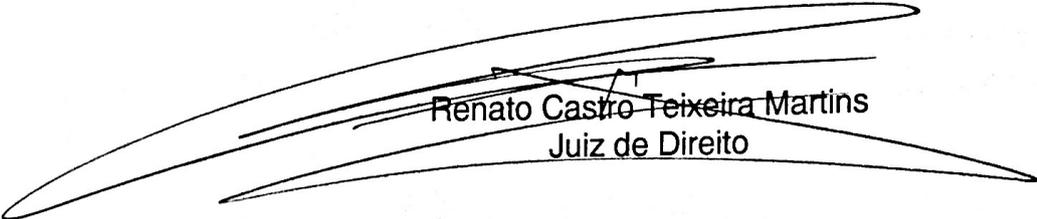
Cadastre-se no processo nº 2016.01.1.079864-3 os dados dos advogados do Condomínio, conforme informado no processo nº 2016.01.1.078718-2, sem prejuízo de promover futuramente o recadastramento, se for o caso.

Deixo de designar data para audiência de conciliação e mediação (CPC, 334), por razões que me parecem óbvias a partir do contexto verificado em ambas as ações.

Confiando no princípio da cooperação e contando com a boa-fé das partes, não vejo necessidade de promover citações formais.

Intimem-se os advogados de ambas as partes, por meio do DJe, em relação aos dois processos, para que apresentem respostas, em 15 dias.

Brasília - DF, sexta-feira, 05/08/2016 às 14h39.


Renato Castro Feixeira Martins
Juiz de Direito