



EXCELENTÍSSIMO DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL, RELATOR DO

Processo Originário 0704648-07.2023.8.07.0001

EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA, brasileira, divorciada, fisioterapeuta, portadora do RG nº 10.759.679 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 040.150.286-43, residente e domiciliada na Quadra 02, Conjunto 14, Casa 22, Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Jardim Botânico/DF, CEP: 71.680-389, endereço eletrônico edilenesilveirafp@gmail.com, por seu advogado, vem, respeitosamente, perante V. Exa., com fulcro no art. 1.015 e seguintes do Código de Processo Civil interpor

AGRAVO DE INSTRUMENTO

com pedido de antecipação de tutela recursal

em face do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.978.900/0001-8, com sede na Rodovia DF 01, Km 1,5, Estrada do Contorno, Brasília/DF, CEP 71.680-389, **representado por sua síndica, Sra. LUCIMAR MACIEL BELO**, brasileira, servidora pública, casada, portadora do RG nº 2.153.430 SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 981.114.931-34, residente e domiciliada na Quadra 02, Conjunto 20, Casa 12, Condomínio Estância Quintas da Alvorada, CEP: 71.680-389, endereço eletrônico soualubelo@gmail.com, em razão da r. Decisão proferida pelo d. Juízo da 23ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília, pela qual rejeitou o pedido de tutela de urgência perseguido pela Agravante em que se buscava a retomada do pleito eleitoral que teve seu curso suspenso arbitrariamente pela atual gestão sem observância dos comandos insculpidos na Convenção do Condomínio Quintas da Alvorada, o que faz pelas razões de fato e de direito apresentadas a seguir..



ADVOCACIA E CONSULTORIA

Em atenção ao disposto no art. 1.016, IV, do Código de Processo Civil, a Agravante informa ser patrocinada pelo advogado **JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO, OAB/DF nº 6.130**, com escritório profissional no endereço abaixo impresso, em nome de quem as publicações deverão ser realizadas, **sob pena de nulidade**.

O Agravado a seu turno é representado pelos advogados **FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA, OAB/DF Nº 25.515** e **BRUNA MARIA SOARES KOPP, OAB/DF nº 57.894**, com endereço profissional no SIG, Quadra 01, Centro Empresarial Parque Brasília, Sala 210, Brasília/DF, telefone: (61) 3542-1290.

Ressalta que, sendo o feito originário eletrônico, a Agravante faz uso da faculdade apresentada pelo Art. 1.017, §5º do CPC, deixando de anexar cópias dos documentos já existentes naqueles autos.

Requer, pois, seja recebido e processado o presente recurso, pugnando a Agravante pelo deferimento da medida liminar perseguida, e, no mérito, requer o provimento do recurso para reformar a r. Decisão proferida pelo d. Juízo de primeiro grau.

Termos em que espera deferimento.
Brasília-DF, 8 de fevereiro de 2023.

JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO
OAB/DF nº 6.130

GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO
OAB/DF nº 20.189

LEONARDO CÓRDULA DE ARAÚJO
OAB/DF nº 28.057

MURILLO GUILHERME ANTONIO DE OLIVEIRA
OAB/DF nº 46.354



ADVOCACIA E CONSULTORIA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

RAZÕES DO AGRAVO DE INSTRUMENTO DE

EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA

Digna Turma Cível,

Discute-se a licitude do ato da síndica que, depois de iniciado o processo eleitoral para os 4 (quatro) órgãos do Condomínio (Conselho de Administração, Conselho Consultivo, Conselho Fiscal e Conselho de Obras) decidiu invalidar todo o processo pela desistência de um membro da chapa única para Conselho de Obras.

Mesmo com todos os fatos sendo comprovados documentalmente, e com documentos assinados pela síndica, a decisão agravada indicou ter dúvida a respeito dos fatos da causa:

No caso, nesse momento processual, não há verossimilhança do alegado.

Isso porque não há como, de plano, saber acerca da efetiva ocorrência dos fatos narrados inicial, sendo necessária maior dilação probatória para o deslinde da controvérsia, mediante manifestação da parte contrária.

Ademais, apesar das alegações da requerente, não está claro se, de fato, houve ato ilegal praticado pela síndica a justificar a suspensão da nova assembleia geral convocada pelo condomínio.

Dessa forma, não está manifesta a probabilidade do direito em que se funda a ação, razão pela qual o pedido de tutela de urgência não satisfaz os requisitos do art. 300 do CPC.

Diante do que foi exposto, NÃO CONCEDO a tutela de urgência.

(Id.148628275 – decisão agravada)



Neste agravo, a Recorrente demonstra as razões para a reforma da decisão, nesta ordem:

- a) comprovação cabal dos fatos
- b) verossimilhança do direito
- c) grave risco

A) COMPROVAÇÃO CABAL DOS FATOS

a.1 A decisão, em sua fundamentação, negou o pedido de liminar ao argumento de que não haveria “efetiva ocorrência dos fatos”.

a.2 Com as vênias devidas, a convocação da eleição está comprovada nos autos (Id.147943901) e ainda que se trate de um documento extraído da internet, deve-se notar que ele foi retirado da página oficial do Condomínio.

a.3 O cancelamento das eleições também está comprovado por escrito (Id.147943905), e corroborado por ata notarial (Id.147943906).

a.4 Não há qualquer dúvida razoável acerca dos fatos, explicitamente confessados pela síndica, em **documento escrito e assinado pela síndica e pelos advogados do Condomínio**:

O artigo 131 da CCEQA, preconiza que:

Não havendo chapa homologada para o Conselho de Administração, para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogando o seu mandato, e dos demais membros dos Conselhos, até a realização do sufrágio.

Ocorre que não houve nenhuma chapa registrada para CPO (Comissão Permanente de Obras). Assim, de acordo com o regramento da CCEQA, o processo eleitoral proposto pelo Edital da 7ª Assembleia Geral Especial, publicado em 23 de dezembro de 2022, não atingiu seu objetivo, e por esse motivo será reaberto um novo pleito eleitoral, fato este incontroverso.

(Id.147943909, p. 3)



a.5 Assim, não há dúvidas a respeito dos fatos da lide:

I – houve convocação das eleições

II – houve inscrição das chapas

III – houve desistência de um membro da chapa da Comissão Permanente de Obras

IV – a síndica invalidou todas as eleições

a.6 Por isso, a discussão relevante dos autos não é a respeito dos fatos, mas uma questão de direito:

B) VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO

b.1 Quando a decisão agravada afirma que “não está claro se houve ato ilegal praticado pela síndica”, verifica-se que o cerne da discussão é a questão de direito.

b.2 O artigo da convenção do condomínio invocado pela síndica merece nova transcrição:

“Art. 131. Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração, quanto para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio.” Convenção do Condomínio – Id.14794903, p.50.

b.3 Percebe-se que a síndica em momento algum fez referência a ato da Comissão Diretora do Processo Eleitoral, que é exigência do dispositivo invocado pela própria síndica para rever um ato solene como é a convocação das eleições. Ademais, trata-se de ato suspeito, na medida em que causa a prorrogação do seu mandato.

b.4 Na verdade, o art. 131 só pode ser lido em contexto com as demais estipulações da convenção do Condomínio, que determina eleições separadas para cada órgão do Condomínio:

*“Art. 115. Omissis
§2º Deverão ser constituídas **chapas distintas** para a eleição de cada um dos Conselhos de Administração, Conselho Consultivo em conjunto com o Conselho Fiscal e CPO.”* Convenção do Condomínio – Id.14794903, p.47.



DISTINÇÃO DAS CHAPAS – ART. 115, §2º DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

b.5 Sendo chapas **distintas** – nos termos da Convenção de Condomínio –, a desistência de um único membro da eleição da Chapa Única do Conselho de Obras (CPO) não pode prejudicar a eleição das demais chapas distintas.

b.6 Note-se ademais que, quando há chapas em conjunto para dois órgãos distintos, a própria convenção frisa esse ponto: “Conselho Consultivo **em conjunto** com o Conselho Fiscal”.

b.7 Obviamente, se a eleição para o Conselho Consultivo é reunida com a eleição do Conselho Fiscal, *a contrario sensu*, as eleições para Conselho de Obras e as eleições para o Conselho de Administração não dizem respeito a chapas votadas “em conjunto”.

b.8 **É um abuso de direito tremendo que uma única pessoa, em uma eleição sem disputa (chapa única) seja capaz com sua renúncia de prejudicar todo um processo eleitoral para o preenchimento de inúmeros cargos independentes.**

ELEMENTOS QUE COMPROVAM A MALÍCIA DA SÍNDICA

b.9 Se tudo isso não bastasse, o contexto e o histórico do condomínio não deixam dúvidas do abuso de poder da administração atual.

b.10 Com efeito, a atual administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada vem praticando diversas ilegalidades contra os interesses da comunidade condominial, a exemplo de um contrato no valor de **R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais)** que estava prestes a ser assinado pela atual síndica.

b.11 Só com a intervenção do Judiciário, nos autos do Processo nº 0707936-43.2022.8.07.0018 – conforme comprovado por escrito e por documentos públicos do próprio Judiciário.

b.12 A gravidade da situação não escapou ao Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, que estipulou multa de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em caso de descumprimento:



Como recorda a parte autora, há sentença em vigor, proibindo a execução de obras no âmbito do núcleo urbano informal denominado "Condomínio Estância Quintas da Alvorada". A decisão judicial repercute, pura e simplesmente, a exigência derivada do ordenamento jurídico, mais especificamente do Código de Obras e Edificações, de licenciamento prévio para toda e qualquer edificação, seja em imóvel público, seja em particular. Portanto, a convocação de assembleia para deliberar sobre taxas relativas a obras novas no local não apenas viola a lei, mas representa intolerável desafio à autoridade da decisão judicial em vigor, sendo visível a ilegalidade do propósito da associação intitulada "condomínio".

O periculum in mora consiste na probabilidade de deliberação pela obra manifestamente ilícita, tendente à consolidação da ilegalidade e do desrespeito à determinação judicial, causando lesão ainda mais gravosa ao já alentado dano ambiental e urbanístico ocorrente na região.

Em face do exposto, defiro a liminar, para cominar à ré a obrigação de não-fazer consistente na proibição de deliberação, em assembleia, do projeto de contratação de empresa para a execução de obras clandestinas na região do "Condomínio" Estância Quintas da Alvorada, sob pena de multa no valor de R\$ 1.000.000,00, sem prejuízo da responsabilidade criminal pelos responsáveis pela violação da presente ordem. Cite-se e intime-se a parte ré, por oficial de justiça e **com urgência**, para ciência e cumprimento à presente decisão, bem como para a apresentação de sua defesa no prazo legal.

(Id.147943901)

b.13 De fato, para cometer o abuso de iniciar uma obra ilegal no valor de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) é porque o grupo que se encontra no poder há 8 (oito) anos jamais se submeteu a uma verdadeira alternância de poder – dando ensejo a todo tipo de vício e abuso de poder.

b.14 Não há dúvidas da intenção ilícita do grupo no poder – conseguir a desistência de uma única pessoa para subverter o processo eleitoral em curso, agarrando-se ao Poder e utilizando de um jogo de agendas para conduzir a eleição em momento que lhe pareça mais propício – propiciando também a reabertura da inscrição das chapas e utilizando o seu poder para achacar e intimidar a oposição.

c) GRAVE RISCO

c.1 A convocação original das eleições é plenamente válida, e há **dano irreparável se as eleições não ocorrerem na data originalmente prevista: 25 MAR 2023**.

c.2 Se o ato ilegal não for confrontado com uma medida de tutela de urgência, pelo simples decurso do prazo, esta ação perderá a sua efetividade, limitando-se a implicar a invalidação posterior dos atos nulos – depois de consumada uma eleição, com graves efeitos para a coletividade.



c.3 **Reitere-se que não são meras eleições insignificantes, já que o grupo que está no poder tentou ilegalmente iniciar obras no montante de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais).**

c.4 A cada dia que estão no poder, todo o Condomínio, e até a coletividade do Distrito Federal, estão sujeitos a mais uma ilegalidade.

c.5 Dessa forma, há gravidade e pressa que justificam a necessidade da concessão da tutela de urgência.

FORMALIDADES DO AGRAVO

O instrumento é dispensado pelo art. 1.018, §5º, da lei processual por se tratar de processo eletrônico. Pelo Condomínio-Réu ainda não há advogado constituído.

Pela Autora advogam José Wellington Medeiros de Araújo – OAB/DF 6.130 – titular do escritório Wellington Medeiros Sociedade Individual de Advocacia e os demais advogados do escritório, que recebem intimações no endereço do rodapé.

A Agravante requer que todas as publicações do processos principal e deste recurso sejam feitas em nome do titular José Wellington Medeiros de Araújo – OAB/DF 6.130.

PEDIDO

TUTELA DE URGÊNCIA

Por tudo, a Agravante pede o deferimento de tutela de urgência consistente na determinar a suspensão, imediata, dos efeitos do novo edital de convocação da 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (AGE 01/2023), designada para o dia 29 de abril de 2023, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada, que foi publicada no Jornal de Brasília que circulou no dia 27.01.2023, determinando-se que sejam mantidas as mesmas regras do EDITAL de CONVOCAÇÃO DA AGE publicado no dia 23.12.2022, inclusive, todos os atos praticados pela Administração do Agravado e pelos candidatos das chapas concorrentes decorrentes desse novo edital.



A Agravante requer também a determinação de que, no prazo de 24h a contar da intimação do Condomínio, ele convoque todos os membros que deverão compor a COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL que foram indicados pelas chapas concorrentes inscritas sob o edital publicado em 23 de dezembro de 2022, sob pena de pagamento de MULTA PECUNIÁRIA DIÁRIA a ser fixada em desfavor da síndica, em valor não inferior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em caso de transgressão.

MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Por tudo, a Agravante pede o conhecimento e o provimento do agravo de instrumento para reformar a decisão agravada, ratificando a liminar concedida, e conceder no mérito a tutela de urgência consistente em:

- a) a suspensão, imediata, dos efeitos do novo edital de convocação da 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (AGE 01/2023), designada para o dia 29 de abril de 2023, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada, que foi publicada no Jornal de Brasília que circulou no dia 27.01.2023, determinando-se que sejam mantidas as mesmas regras do EDITAL de CONVOCAÇÃO DA AGE publicado no dia 23.12.2022, inclusive, todos os atos praticados pela Administração do Agravado e pelos candidatos das chapas concorrentes decorrentes desse novo edital;
- b) a determinação de que, no prazo de 24h a contar da intimação do Condomínio, ele convoque todos os membros que deverão compor a COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL que foram indicados pelas chapas concorrentes inscritas sob o edital publicado em 23 de dezembro de 2022, sob pena de pagamento de MULTA PECUNIÁRIA DIÁRIA a ser fixada em desfavor da síndica, em valor não inferior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em caso de transgressão.

Brasília-DF, 8 de fevereiro de 2023.

JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO

OAB/DF nº 6.130

GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO

OAB/DF nº 20.189

LEONARDO CÓRDULA DE ARAÚJO

OAB/DF nº 28.057

MURILLO GUILHERME ANTONIO DE OLIVEIRA

OAB/DF nº 46.354