



Número: **0704648-07.2023.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **23ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **30/01/2023**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Condomínio**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
<b>EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA (REQUERENTE)</b>	
	<b>GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO (ADVOGADO)</b> <b>JOSÉ WELLINGTON MEDEIROS DE ARAÚJO (ADVOGADO)</b>
<b>CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (REQUERIDO)</b>	
	<b>FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA (ADVOGADO)</b> <b>BRUNA MARIA SOARES KOPP (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
174405709	06/10/2023 06:53	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

**23VARCVBSB**  
23ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0704648-07.2023.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

REQUERENTE: EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA

REQUERIDO: CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA

**SENTENÇA****1. RELATÓRIO**

Trata-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONDOMÍNIO proposta por EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA em face de CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA.

Por brevidade, adoto como início de relatório o teor da decisão de ID 159310151:

*Narra a parte autora, em apertada síntese, que em 23/12/2022 a síndica do condomínio requerido publicou Edital de Convocação ao pleito Eleitoral do biênio 2023-25, convocando os condôminos para participarem da Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no dia 25/03/2023. Que há previsão para registro das chapas distintas para cada um dos Conselhos de Administração e Consultivo/Fiscal e CPO.*

*Sustenta que, sem qualquer previsão, a síndica do requerido divulgou Informativo avisando que o processo eleitoral não atingiu seu objetivo, uma vez que não haverá nenhuma CPO (Comissão Permanente de Obras) registrada. Que com essa informação a autora, em 25/01/2023, protocolou notificação para tornar sem efeito o Informativo em comento.*

*Aduz que a síndica, em 27/01/2023, se colocando na posição dos Membros da Comissão Eleitoral, decidiu cancelar todos os atos administrativos do processo eleitoral praticados pela administração do condomínio e pelos membros das chapas concorrentes, a partir do dia 23/12/2022 e fez publicar novo Edital que não observa as regras da Convenção.*

*Discorre sobre o direito que entende ter e ao final requer principalmente:*



- *LIMINARMENTE: Deferir em favor da autora a tutela de urgência, para o fim de 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 que sejam mantidos o EDITAL de CONVOCAÇÃO DA AGE publicado no dia 23.12.2022, inclusive, todos os atos praticados pela Administração do Requerido e pelos candidatos das chapas concorrentes e ordenar que a síndica do Requerido faça a imediata convocação de todos os membros que deverão compor a COMISSÃO DIRETORA DO PROCESSO ELEITORAL que foram indicados pelas chapas concorrentes, sob pena de pagamento de MULTA PECUNIÁRIA DIÁRIA a ser fixada por esse r. Juízo, em caso de transgressão o ônus da prova, em razão da relação de consumo havida entre as partes;*

- *NO MÉRITO: Requer o julgamento procedente da ação, para tornar definitiva a tutela de urgência e declarar a nulidade absoluta do novo edital de convocação da 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (AGE 01/2023), 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 que sejam mantidos todos os atos praticados pela Administração do Requerido e pelos candidatos das chapas concorrentes, a partir do dia 23.12.2022, conforme se vê das provas anexas.*

*Antes mesmo da apreciação da inicial, o requerido apresentou manifestação pelo ID 148017514.*

*A decisão de ID 148628275 indeferiu a tutela de urgência pleiteada, determinou a designação de audiência de conciliação e a citação do requerido.*

*A autora interpôs Agravo de Instrumento (ID 148951299), cuja liminar fora indeferida, conforme noticiado no ofício de ID 148989590.*

*A decisão de ID 149480141 manteve o teor da decisão guerreada.*

*A ata de audiência de ID 153885059 noticia que o acordo não se mostrou viável entre as partes.*

*O requerido ofertou contestação pelo ID 156059440 na qual sustenta que o pedido autoral contraria a legislação vigente e a Convenção de Condomínio do requerido. Que a síndica cumpriu fielmente a Convenção de Condomínio já que no art. 131 da Convenção encontra-se a previsão de que na ausência de chapas para os Conselhos, incluindo o CPO, deverá ser publicado novo edital.*



*Aduz que já houve a publicação de novo edital e que a nova assembleia Geral Especial ocorrerá no dia 29/04/2023.  
Traz jurisprudência e doutrina em abono a sua tese.  
Réplica apresentada pelo ID 158993557.*

Por ocasião do saneamento do processo, decidiu-se por fixar ponto controvertido, anunciar a possibilidade de julgamento antecipado do mérito e declarar saneado o feito.

O CONDOMÍNIO requerido alegou no ID 160288902 a perda superveniente do objeto da demanda, visto que a assembleia convocada por meio do edital impugnado pela autora já havia ocorrido.

Em seguida, a Colenda 8ª Turma Cível informou o julgamento definitivo do agravo de instrumento nº 0703763-93.2023.8.07.0000, interposto pela autora em face da decisão que indeferiu a tutela de urgência (ID 161198240).

Instada a se manifestar, a autora rechaçou a alegação de perda superveniente do objeto e insistiu na procedência do pedido inicial (ID 169528615).

O pleito de extinção do processo sem resolução de mérito restou indeferido no ID 169837744.

Na sequência, vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório.

Decido.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO**

A controvérsia reside em aferir se o encerramento do processo eleitoral proposto pelo Edital de Convocação da Assembleia Geral Especial publicado no dia 23/12/2022 e lançamento de novo edital de convocação da 7ª AGE, designada para o dia 29/04/2023, seguiu (ou não) a legislação vigente e a Convenção de Condomínio do requerido.

Pois bem.

Da análise do edital impugnado (ID 147943910), extrai-se que a eleição prevista no edital da 7ª Assembleia Geral Especial não pôde ocorrer na data inicialmente prevista, uma vez que não houve a inscrição de nenhuma chapa para concorrer às vagas para a Comissão Permanente de Obras (CPO) no biênio 2023/2025.



De acordo com o disposto no artigo 131 Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada - CCEQA (ID 147943903), "*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 o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio*".

A autora alega que incumbia à Comissão Diretora do Processo Eleitoral (CDPE) aferir a existência, ou não, de inscrição das chapas para concorrer à CPO, na forma do artigo 120, inciso I, da Convenção do Condomínio.

Desse modo, conclui que o cancelamento do pleito pela síndica, sem prévia deliberação da CDPE, afronta a Convenção Condominial.

Em que pese as alegações da autora, **razão não lhe assiste**.

Depreende-se do Edital de Convocação para o Pleito Eleitoral – Biênio 2023/2023 (ID 147943903), publicado em 23/12/2023, que a data limite para o registro de chapas era 23/1/2023.

Ocorre que no dia 24/1/2023, ou seja, após o término do prazo para registro das chapas, o único condômino que se candidatou à Comissão Permanente de Obras desistiu de sua inscrição (ID 147943906).

Com isso, não havia chapa a ser homologada para a CPO, visto que o único candidato desistiu de concorrer no pleito e o período de inscrição de chapas já havia se encerrado, nos termos do edital de convocação originalmente publicado (ID 147943902).

Não bastasse isso, o artigo 131 da Convenção de Condomínio não dispõe que cabe à Comissão Eleitoral declarar a ausência de candidatura a quaisquer dos Conselhos/Comissões do Condomínio para que só então o síndico possa convocar novo processo eleitoral. Há, portanto, uma omissão da norma regimental.

De outro vértice, é importante destacar que a conduta adotada pela síndica, de convocar novo processo eleitoral tão logo constatada a ausência de chapas inscritas para a Comissão Permanente de Obras, mostrou-se razoável e proporcional.

Isso porque a declaração de um fato notório pela Comissão Eleitoral – ausência de chapa inscrita para concorrer à vaga na CPO – apenas atrasaria ainda mais a eleição de membros para a nova gestão 2023/2025.

Além disso, acarretaria a prorrogação do mandato da então síndica e dos demais membros dos Conselhos e Comissões do Condomínio (vide parte final do artigo 131 da Convenção de Condomínio) por tempo ainda maior, o que não se mostra desejável.

Diante desses fundamentos, **não vislumbro a alegada usurpação de competência da Comissão Eleitoral**, tendo a síndica agido nos limites da Convenção de Condomínio ao



convocar novo processo eleitoral.

Com relação ao fato de que a Comissão Permanente de Obras possui pouco ou nenhum poder, porquanto a decisão proferida na Ação Civil Pública nº 29.041/1994, em trâmite perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, veda qualquer edificação na área do CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, igualmente sem razão a autora.

A existência da CPO possui previsão expressa na Convenção Condominial, sendo ela um dos órgãos gestores do Condomínio, nos termos de seu artigo 66, alínea "d".

Desse modo, em que pese o fato de a sua atuação encontrar-se limitada, neste momento, por força de sentença proferida em sede de Ação Civil Pública, isso não justifica a alteração do procedimento eleitoral na forma pretendida pela demandante, com a realização de eleição de membros da CPO para outra data, diante da ausência de previsão regulamentar ou legal neste sentido.

Em verdade, as teses defendidas pela autora mostram-se contraditórias entre si, pois ao mesmo tempo que alega a invalidade da convocação de novo processo eleitoral por violação ao artigo 131 da Convenção Condominial (o que, como já visto, não ocorreu), ela também defende a possibilidade de descumprimento do processo eleitoral para que se postergue unicamente a candidatura à Comissão Permanente de Obras, de modo a não prejudicar a sua candidatura pela chapa "Renova Estância".

Contudo, a Convenção não deixa margem para a interpretação no sentido de que a eleição para os diferentes órgãos diretivos possa ocorrer em momentos distintos, mormente o multicitado artigo 131 dispõe expressamente que "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" (grifos acrescidos).

Dito de outro modo, a ausência de chapa para concorrer a quaisquer dos referidos órgãos é causa suficiente para a convocação de novas eleições, com o reinício de todo o processo eleitoral, não havendo nenhuma interpretação do dispositivo em questão que justifique o acatamento do pedido da autora de se postergar unicamente a eleição para membros da CPO.

Assim, ao que parece, a requerente sustenta a violação à Convenção Condominial na parte que supostamente a prejudica (convocação de novas eleições pela síndica) e, por outro lado, defende o descumprimento do processo eleitoral na parte que a beneficiaria (manutenção do processo eleitoral, com a postergação apenas da eleição para a CPO), o que soa contraditório.

Pontue-se, ainda, que as alegações de que tudo constituiu uma manobra da então síndica LUCIMAR MACIEL BELO para beneficiar "*candidatos de sua preferência*" não possui respaldo nas provas documentais apresentadas pelas partes, tendo a administradora do Condomínio atuado conforme as regras previstas na respectiva Convenção.



Diante disso, verifico que a autora não logrou êxito em comprovar as alegadas violações à Convenção Condominial e às regras do Código Civil, ônus que lhe incumbia por força do disposto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, cabe citar o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. INÉPCIA RECURSAL. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO VERIFICADA. PRELIMINAR REJEITADA. COOPERATIVA DE HABITAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. EDITAL DE CONVOCAÇÃO. TEMPESTIVIDADE. COMITÊ ELEITORAL. CONSTITUIÇÃO. PREVISÃO ESTATUTÁRIA. IRREGULARIDADES. INEXISTÊNCIA.**

[...]

2. O artigo 1.358-A, caput, do Código Civil trata do condomínio de lotes, bem como estabelece no §2º, inciso I, que ao condomínio de lotes se aplica, no que couber, as disposições sobre o condomínio edilício.

3. Depreende-se dos artigos 1.333 e 1334, ambos do Código Civil, que a convenção de condomínio deverá tratar, dentre outros assuntos, sobre a forma de convocação para as assembleias e do quórum exigido para as deliberações.

3.1 O condomínio edilício, além de ser regido pelas regras gerais previstas no Código Civil, subordina-se às normas insertas na convenção condominial.

4. No caso concreto, ao cotejar o documento de convocação questionado com o regramento previsto no Estatuto de Condomínio e no Código Civil, não se observa qualquer irregularidade, posto que o Edital fora realizado e elaborado em estrita observância às normas de regência.

[...].

6. Nos termos do art. 373, incisos I e II, do CPC, que traduz regra de distribuição estática, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito, e, ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

6.1. Não tendo a parte autora comprovado a efetiva ocorrência de qualquer irregularidade no ato de convocação, assim como qualquer indício de anormalidade na ata notarial, inexistente substrato fático ou jurídico que ampare a pretensão recursal.

7. *Apeleção Cível conhecida. Preliminar rejeitada. No mérito, recurso não provido. Honorários recursais majorados (Acórdão 1651430, 07288233020218070003, Relator: CARMEN BITTENCOURT, 1ª Turma*



Cível, data de julgamento: 7/12/2022, publicado no DJE: 23/1/2023 – grifos acrescentados).

Outrossim, observo que já houve a realização de nova eleição no dia 29/4/2023, a qual resultou na eleição de novos membros para o Conselho Administrativo, Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e Comissão Permanente de Obras (ID 160288904).

Inclusive, a autora EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA concorreu para o cargo de Diretora Administrativa pela chapa “Renova Estância”, não havendo nos autos qualquer prova no sentido de que houve qualquer prejuízo à demandante ou ao pleito eleitoral.

Ressalte-se, ademais, que a chapa “Somos todos Estância” se sagrou vencedora com ampla vantagem de votos, de modo que **eventual decretação de nulidade do processo eleitoral sem a efetiva comprovação de que lisura da eleição foi comprometida configuraria verdadeiro desrespeito à vontade da maioria dos condôminos votantes**, o que não pode ser admitido.

Portanto, à mingua de elementos que evidenciem qualquer prejuízo à candidatura da autora ou de quaisquer outros postulantes a cargos nos órgãos diretivos do CONDOMÍNIO, deve prevalecer a vontade soberana da 7ª Assembleia Geral Especial de Eleição.

Diante dessas razões, conclui-se que não houve qualquer violação às normas condominiais indicadas pela requerente ou ao artigo 1.333 do Código Civil, de modo que **o pedido de declaração de nulidade do edital que convocou novas eleições para 29/4/2023**, por ocasião da realização da 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (ID 147943910), **deve ser julgado improcedente**.

### 3. DISPOSITIVO

Ante todo o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE o pedido** formulado por EDILENE APARECIDA VIEIRA DA SILVA em face de CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

Declaro resolvido o mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em face da sucumbência, condeno a requerente ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, *caput* e § 2º, do CPC.

Após o trânsito em julgado, não havendo outros requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.



**Brasília/DF, data da assinatura digital**

**ANA LETICIA MARTINS SANTINI**

**Juíza de Direito**

