


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**30ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 10º And, Centro - CEP 01501-900, Fone:

2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjisp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1110249-65.2018.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Henrique Aranha Fogaça**  
 Requerido: **Conjunto Residencial Baronesa de Arary**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA DEJUSTE DE PAULA**

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de regulamento aprovado pelo Conselho Consultivo do condomínio edilício requerido, cumulada com obrigação de fazer, com pedido de tutela de urgência, consistente na determinação para que o requerido se abstenha de adotar as normas aprovadas no referido regulamento em assembleia geral ordinária designada para o dia de hoje e, conseqüentemente, adote os procedimentos descritos na petição inicial.

Reputo devidamente demonstrada a probabilidade do direito invocado, uma vez que, de fato, o regulamento contém regras sensíveis de presença, candidatura e votação para as deliberações, sem que isso fosse aprovado com ampla participação dos condôminos em assembleia. Ao que consta, o regulamento foi aprovado somente pelo conselho consultivo.

O perigo de dano, por sua vez, é manifesto, uma vez que a assembleia está designada para o dia de hoje.

Por outro lado, parte do pedido liminar pretende impor, também, outros requisitos que igualmente não foram objeto de deliberação pelos condôminos e implicariam uma limitação judicial prévia ao exercício do direito de voto, o que não é possível neste momento processual, como será melhor explicado adiante.

**Defiro, pois, em parte**, a tutela de urgência, para que sejam afastados, na assembleia de hoje, os critérios estabelecidos no regulamento questionado, adotando-se tão-somente aquelas previstas na convenção condominial.

Em especial, deverá ser permitido o acesso e candidaturas individuais a quaisquer cargos (independentemente da formação de chapas), a qualquer condômino que demonstre estar adimplente até o momento da instalação da assembleia, bem como deverão ser franqueadas as contas e documentos relativos a assembleia para consulta aos condôminos presentes que desejarem, e não somente *a posteriori*, como estabelecido no regulamento. As votações deverão se dar com quesitos independentes, e não "em bloco", não sendo cabível condicionar a aprovação de determinados assuntos à pré-aprovação de outros.

Contanto que os critérios supra sejam observados, entendo por irrelevante a forma pela qual os votos serão materializados, se mediante levantamento das mãos ou por escrito com utilização de cédulas, sendo inviável, ademais, em sede de cognição sumária e de forma prévia, manifestação deste juízo sobre o mérito de cada quesito, devendo apenas ser observado o critério geral supra, no sentido de que cada assunto seja votado em separado.

Na hipótese de votação por cédulas os condôminos poderão acompanhar a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

30ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º And, Centro - CEP 01501-900, Fone:

2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

contagem.

Da mesma forma, não cabe intervenção judicial, de plano, no que se refere à candidatura, como síndica, da própria administradora do condomínio, cabendo aos próprios condôminos avaliarem, na assembleia, a elegibilidade ou não dessa interessada e exercerem livremente o seu direito de voto, sujeito a controle posterior de legalidade, em cotejo com as regras gerais de Direito Civil aplicáveis ao caso e com a convenção condominial.

Os limites para a outorga de procurações também deverão observar as normas jurídicas e a convenção condominial, não sendo cabível cominar previamente as restrições ora pleiteadas pelo requerente, no sentido de se permitirem apenas duas procurações por condômino e de se vedar a outorga de substabelecimentos, somente sendo possível avaliar se tal expediente foi ou não utilizado de forma a viciar a independência do voto de cada condômino após cognição exauriente.

Fixo, para a hipótese de descumprimento de qualquer das medidas ora determinadas, multa cominatória no valor de R\$ 20.000,00, por ato.

**Servirá a presente decisão como ofício, com encaminhamento a cargo do patrono do requerente, comprovado nos autos em cinco dias.**

À luz do princípio da razoável duração do processo e do poder/dever que tem o juiz de alterar prazos processuais para adequá-los às necessidades do conflito de modo a conferir maior efetividade à tutela do direito, **por ora**, não vislumbro causa bastante e suficiente a justificar seja designada audiência de conciliação ou de mediação.

Observe-se, a propósito, forte na experiência frustrante do passado, que há muito se cristalizou a diretriz de que não importa nulidade do processo a não realização de conciliação, uma vez que a norma contida no art. 331 do CPC visa a dar maior agilidade ao processo e as partes podem transigir a qualquer momento.

Posto isto, **por carta**, cite-se o polo passivo para os termos da ação e com as advertências legais, especialmente do **prazo de 15 dias úteis** para apresentar resposta, contados na forma dos arts. 231 c.c. 335, III, do Código de Processo Civil, pena de serem presumidos como verdadeiros os fatos articulados na inicial.

Intime-se.

São Paulo, 25 de outubro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**