



Número: **8036382-35.2023.8.05.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **Terceira Câmara Cível**

Órgão julgador: **Desa. Sandra Inês Moraes Rusciolelli Azevedo**

Última distribuição : **31/07/2023**

Valor da causa: **R\$ 100,00**

Processo referência: **8005064-16.2023.8.05.0103**

Assuntos: **Liminar**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMINIO CIDADELLE HOUSE (AGRAVANTE)		MARCOS ANTONIO SANTOS BANDEIRA (ADVOGADO)	
OTILIA MARIA E SILVA DE MORAES (AGRAVADO)		MARCOS ROSARIO DOS SANTOS CRUZ (ADVOGADO)	
MARCONES SILVA DE ALMEIDA (AGRAVADO)		MARCOS ROSARIO DOS SANTOS CRUZ (ADVOGADO)	
ERIVALDO VIEIRA CARDOSO JUNIOR (AGRAVADO)		MARCOS ROSARIO DOS SANTOS CRUZ (ADVOGADO)	
LILIAN KAZUYO PINTO HORI (AGRAVADO)		MARCOS ROSARIO DOS SANTOS CRUZ (ADVOGADO)	
VAGNER MENDES (AGRAVADO)		MARCOS ROSARIO DOS SANTOS CRUZ (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
48494 503	31/07/2023 19:46	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Terceira Câmara Cível

SR04

<b>Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8036382-35.2023.8.05.0000</b>
Órgão Julgador: Terceira Câmara Cível
AGRAVANTE: CONDOMINIO CIDADELLE HOUSE
Advogado(s): MARCOS ANTONIO SANTOS BANDEIRA (OAB:BA50291-A)
AGRAVADO: OTILIA MARIA E SILVA DE MORAES e outros (4)
Advogado(s): MARCOS ROSARIO DOS SANTOS CRUZ (OAB:BA64206-A)

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal interposto por **CONDOMINIO CIDADELLE HOUSE** em face da decisão prolatada pelo MM. Juízo da 2ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Iheus (BA), que, no processo nº 8005064-16.2023.8.05.0103, concedeu parcialmente a tutela de urgência sob forma liminar, determinando a suspensão da realização da eleição convocada para 15/06/2023 e à Comissão Eleitoral ou Condomínio Cidadelle I Empreendimentos Imobiliarios SPE, que forneçam ao Juízo, no prazo de contestação, as peças necessárias à elucidação da regularidade de candidaturas, notadamente as chapas inscritas e eventual desincompatibilização, se necessária.

Em suas razões (ID 48347564) o Agravante assevera que o único pedido dos Agravados **OTILIA MARIA E SILVA DE MORAES, LILIAN KAZUYO PINTO HORI, MARCONES SILVA DE ALMEIDA, ERIVALDO VIEIRA CARDOSO JUNIOR e VAGNER MESES** foi a vedação da Construtora em contabilizar seus 122 votos, na Assembleia de eleição convocada, contudo, "de forma arbitrária e além do pedido", determinou a suspensão da assembleia de eleição do Agravante, que não figura nos polos do presente feito em comento. Justifica a urgência do pedido tendo em vista que a eleição do síndico administrador do condomínio deve ser realizada até 31/07/2023, iniciando a administração no dia 01/08/2023 e que caso a decisão combatida continue a vigorar indefinidamente, isto é, ficando suspensa a realização da competente assembleia, ocorrerá um colapso administrativo e financeiro no agravante, havendo prejuízo irreversível para os interesses condominiais, conquanto o condomínio ficará acéfalo, e, por via de consequência, o acesso as instituições financeira serão bloqueados, impedindo que o Agravante honre seus compromissos financeiros com



colaboradores e fornecedores, prejudicando toda a massa condominial, fato que per si torna imperiosa e urgente recebimento e provimento do presente recurso.

Preparo recursal efetuado por meio do ID 48354194.

É o breve relatório. Passo a decidir.

O Agravo de Instrumento é tempestivo, presentes os demais pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Pois bem.

Do exame perfunctório que empreendo neste instante processual, bem como analisando as razões trazidas aos autos pelo Agravante, por ora, concluo que estão presentes os requisitos “probabilidade do direito” e “perigo da demora” concomitantemente, sendo plausível a pretensão do recorrente, ante a probabilidade de lesão de difícil reparação futura se mantida a decisão nos termos em que foi proferida.

No caso dos autos, deve-se garantir a permanência do atual síndico para a manutenção das atividades inerentes à gestão condominial, até ulterior eleição.

Explica-se.

A opção pela realização de assembleias condominiais está na esfera de autonomia privada do condomínio. A intervenção do Poder Judiciário para que não haja assembleia ou de que a assembleia seja realizada de outra forma - presencial ou híbrida - só será legítima se comprovada a inexistência das condições previstas no art. 1.354-A do CC ou dos requisitos legais previstos nos §§ 1º a 6º do citado artigo – qual não é o caso dos autos.

Neste sentido, inclusive, colhe-se a jurisprudência:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCEDIMENTO DE TUTELA CAUTELAR REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE. DECISÃO LIMINAR DETERMINANDO A**



**REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE FORMA HÍBRIDA. IMPOSSIBILIDADE. DIREITO À REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS DE FORMA “ON-LINE”. INCIDÊNCIA DO ART. 1.354-A DO CÓDIGO CIVIL (CC). DECISÃO QUE ESTÁ NA ESFERA DE AUTONOMIA PRIVADA DO CONDOMÍNIO. INTERVENÇÃO JUDICIAL QUE SERÁ LEGÍTIMA APENAS SE COMPROVADA, POR CONDÔMINO, VIOLAÇÃO DOS REQUISITOS CONSTANTES NOS INCISOS E PARÁGRAFOS DO ART. 1.354-A DO CC. CONDÔMINO QUE NÃO SE DESINCUMBIU DESTE ÔNUS. DECISÃO CASSADA. RECURSO PROVIDO.** O art. 1.354-A do CC permitiu a realização de assembleias condominiais ordinária ou extraordinária de forma “on-line”, escolha inserida no âmbito da autonomia privada do condomínio. A intervenção judicial para que a assembleia seja realizada de outra forma (presencial ou híbrida) só será legítima se comprovada, por condômino, a violação aos requisitos constantes nos incisos e parágrafos do citado artigo. No caso, o condomínio demonstrou que os requisitos legais para realização de assembleias “online” estão presentes, inclusive o fato de que a condômina que se insurgiu contra tal forma já havia participado de assembleias “on-line” anteriores (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2104277-33.2023.8.26.0000, Seção de Direito Privado, 31ª Câmara, Comarca de Guarulhos, Relator Des. ADILSON DE ARAÚJO, julgado em 12/07/2023).

Demais disso, cumpre esclarecer que as questões relativas à proibidade da atual administração devem ser decididas por meio de ação específica – ação de prestação de contas caso seja de interesse do Síndico, ou, inversamente, dos condôminos não satisfeitos com a atual gestão, que podem ajuizar a ação que lhes compete, que é a ação de exigir contas.

Destarte, presentes os requisitos de probabilidade do direito e do perigo da demora e, ainda, considerando que não cabe ao Poder Judiciário a intromissão em atos interna - corporis do Condomínio Agravante, DEFIRO O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL no sentido de suspender a decisão vergastada, até ulterior decisão de mérito, a qual deve ser prolatada conjuntamente com a relativa ao Agravo de Instrumento n.º 8033643-89.2023.8.05.0000, face a identidade de objeto.

Intime-se os Agravados, através de seus patronos, para responder no prazo de quinze (15) dias, conforme norma contida no art. 1.019, II, do Novo CPC.

Atento aos princípios da celeridade e economia processual, atribuo à presente decisão



força de MANDADO/OFÍCIO, devendo ser cumprida imediatamente em sede de 2º grau.

Publique-se.

Salvador, 31 de julho de 2023.

**Francisco de Oliveira Bispo**  
**Juiz Convocado - Substituto de 2º Grau**  
**Relator**

