



Número: **0738858-94.2017.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO DE CONHECIMENTO**

Órgão julgador: **14ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **13/12/2017**

Valor da causa: **R\$ 2.020.960,00**

Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

| Partes | | | |
|--|--------------------|--|---------|
| Procurador/Terceiro vinculado | | ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DOS CONDOMINIOS PREMIER RESIDENCE, LAKE SIDE HOTEL RESIDENCE, E SUBCONDOMINIOS (REQUERENTE) | |
| ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DOS CONDOMINIOS PREMIER RESIDENCE, LAKE SIDE HOTEL RESIDENCE, E SUBCONDOMINIOS (REQUERENTE) | | JOAO ROBERTO MACHADO NEVES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) | |
| PREMIER RESIDENCE (REQUERIDO) | | PREMIER RESIDENCE (REQUERIDO) | |
| | | H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME (REQUERIDO) | |
| H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME (REQUERIDO) | | | |
| Documentos | | | |
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 12121700 | 14/12/2017 17:44 | Decisão | Decisão |

Número do processo: 0738858-94.2017.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO DE CONHECIMENTO (1107)

REQUERENTE: ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DOS CONDOMINIOS PREMIER RESIDENCE, LAKE SIDE HOTEL RESIDENCE, E SUBCONDOMINIOS

REQUERIDO: PREMIER RESIDENCE, H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

De acordo com o art. 334 do CPC, porque a petição inicial preenche os requisitos e não é o caso de improcedência liminar, deveria ser designada data para realização de audiência de conciliação ou de mediação, a não ser que ambas as partes manifestem desinteresse pelo ato.

No entanto, considerando os princípios fundamentais que regem o direito processual civil moderno, especialmente aqueles enfatizados pelo legislador no novo Código, cabe ao magistrado verificar a conveniência da realização dessa audiência.

Conforme determina o art. 4º do CPC, "as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa".

A fim de alcançar a duração razoável e a efetividade, o novo sistema permite, dentre outras coisas, a flexibilização procedimental (CPC, 139, VI), sendo que a doutrina moderna defende a possibilidade de adequação do procedimento utilizando técnicas que vão além da simples alteração de prazos e/ou modificação da ordem de produção das provas. Aliás, o próprio código permite uma flexibilização mais ampla, como, por exemplo, quando autoriza a distribuição dinâmica do ônus da prova (CPC, 373, § 1º).

Nesse diapasão, friso que a designação indiscriminada de audiências, sem a verificação da possibilidade de efetiva composição, com base no que comumente se observa em processos semelhantes em curso no Poder Judiciário, acarretará na designação de audiências para vários meses depois da distribuição do feito, causando prejuízos evidentes às partes.

Além disso, é possível determinar a realização do ato a qualquer momento do procedimento (CPC, 139, V), sem prejuízo de as partes recorrerem a qualquer forma de solução alternativa extrajudicial de conflitos. Assim, a postergação da conciliação ou da mediação não acarretará nulidade, já que não se vislumbra prejuízo para as partes (CPC, 282, § 1º e 283, parágrafo único).

Assim, deixo de designar a audiência neste momento, sem prejuízo de fazê-lo oportunamente, se o caso dos autos mostrar que será adequada para abreviar o acesso das partes à melhor solução da lide.

DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA:

Trata-se de pedido de tutela antecipada de urgência formulado na petição inicial, onde a parte autora requer a suspensão da deliberação do item 2 da Assembleia Geral Extraordinária do Premier Residence em 10.08.2017, onde se aprovou o plano de reforma do empreendimento no valor de R\$ R\$ 2.020.960,00 (dois milhões vinte mil novecentos e sessenta reais), onde se sugeriu a criação de lounges, troca de material de piso, avanço na área fitness (aumento da área física), alteração da localização da guarita, alargamento da entrada do lobby, criação de vagas de garagens, transformação da guarita em sala de reunião, transferência da churrasqueira para uma das quadras poliesportivas com a construção de 4 (quatro) churrasqueiras cobertas, transformação da atual churrasqueira em salão de convivência (salão social – “clube do vinho”), criação de um open side place com lareira, criação de um redário com lounges, criação de um pet place, entre outras coisas.



O requerente alega que restou estabelecido em convenção do condomínio o quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos para aprovação de obras voluptuárias, mas apenas 100,03 das frações ideais do empreendimento estavam presentes, alcançando um quórum de 27,83%, inferior ao quórum estabelecido, razão pela qual requer a suspensão da reforma aprovada.

Verifico que pretensão se amolda ao conceito de tutela de urgência, sendo uma das modalidades da tutela provisória prevista no artigo 294 e seguintes do Novo Código de Processo Civil.

As tutelas provisórias (de urgência e de evidência), vieram sedimentar a teoria das tutelas diferenciadas, que rompeu com o modelo neutro e único de processo ordinário de cognição plena. São provisórias porque as possibilidades de cognição do processo ainda não se esgotaram, o que apenas ocorrerá no provimento definitivo.

Os requisitos da tutela de urgência estão previstos no artigo 300 do NCPC, sendo eles: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Compulsando os autos verifico que os fundamentos apresentados pela parte são relevantes e amparados em prova idônea, permitindo-se chegar a uma alta probabilidade de veracidade dos fatos narrados, eis que manifesta a falta de aprovação de 2/3 dos condôminos para as obras voluptuárias, conforme convenção de condomínio de ID 12089637, artigos 55 e lista de presença de ID 12089682.

Já o provável perigo ocorre quando não se pode aguardar a demora normal do desenvolvimento da marcha processual. No caso em apreço o quesito está presente porque iminente a implementação da taxa extra (janeiro/2018), com consequente oneração dos condôminos, bem como ante o início das obras (conforme fotos anexas).

Por fim, em atenção ao § 3º do artigo 300 do NCPC que fixa o requisito negativo, verifico que os efeitos da medida de urgência não são irreversíveis, sendo possível restituir as partes ao *status quo ante* caso proferida uma sentença de improcedência dos pedidos formulados na inicial.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido de concessão da tutela de urgência para determinar a suspensão da deliberação do item 2 da Assembleia Geral Extraordinária do Premier Residence em 10.08.2017, que aprovou a reforma do empreendimento, bem como a suspensão da realização das obras e das taxas extras dela decorrentes, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), até o limite de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Cite-se o réu, pelo correio, a apresentar contestação em 15 dias, observada a regra do art. 231, I, do CPC, intimando-o da tutela antecipada acima concedida.

BRASÍLIA, DF, 14 de dezembro de 2017 15:58:47.

Thiago de Moraes Silva

Juiz de Direito Substituto

