



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0010321-85.2007.8.14.0301
APELANTE/APELADO: MARIA FARIDA OLIVEIRA DE BRITO
ADVOGADO: DARLY DACIA DE BRITTO
APELADO/APELANTE: EDRÍSIA KARINA SANTOS E OUTROS
ADVOGADO: GLAUCE BRABO
RELATORA: DESª MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL QUE CRIOU JUNTA GOVERNATIVA SUPOSTAMENTE ILEGÍTIMA. PEDIDO DE NULIDADE DOS ATOS PRATICADOS PELA JUNTA. SENTENÇA QUE DECRETOU A REVELIA DOS RÉUS E ANULOU OS ATOS DA REUNIÃO OCORRIDA NA DATA DE 04 DE JANEIRO DE 2007, BEM COMO DETERMINOU A ELEIÇÃO DE NOVO CONSELHO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO DA RÉ EDRÍSIA KARINA. SEM COMPROVAÇÃO DO PREPARO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO. APELAÇÃO DA AUTORA CONHECIDA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE SENTENÇA EM RAZÃO DE AUSÊNCIA DE JULGAMENTO SIMULTÂNEO DE AÇÃO PRINCIPAL E AÇÃO CAUTELAR. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA PARA LASTREAR A ANULAÇÃO DA ASSEMBLEIA E DEMAIS ATOS. ERROR IN PROCEDENDO. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À INSTÂNCIA ORIGINÁRIA. SENTENÇA ANULADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao recurso interposto, anulando a sentença vergastada, tudo nos termos da fundamentação do voto da relatora, e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária presidida pela Excelentíssima Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

Belém – PA, 21 de maio de 2018.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

Relatório

Narram os autos que a Sra. Maria Fária Oliveira de Britto ajuizou Ação de Anulação de Assembleia Condominial em face de Condomínio Residencial Parklândia e Outros, requerendo a anulação de assembleia condominial ocorrida na data de 04 de janeiro de 2007, na qual foi instituída junta governativa supostamente irregular para administrar o condomínio.

Historia a autora em sua peça inicial que, na data de 27/12/2006, foi realizada assembleia condominial convocada pela então síndica, sra. Jane Sandra dos Santos Maia, tendo como motivos da convocação assunto judicial e prestação de contas.

Afirma que por ocasião da assembleia foram descobertas diversas irregularidades efetuadas pela síndica durante o período de sua



administração, razão pela qual, após questionamentos dos condôminos, a síndica renunciou à função, momento em que restou deliberada a formação de uma comissão de três condôminos para exercer a administração pelo período de 90 dias, com o objetivo de fazer levantamento acerca da real situação financeira e judicial do condomínio, bem como praticar os atos necessários e urgentes para a sanear a situação deste, ficando ainda acordada a abertura de novas eleições após o citado prazo para a escolha de novo síndico.

A autora relata ainda, que a ex-síndica arrependeu-se de ter renunciado ao cargo, e passou a procurar cada condômino que estava ausente na reunião anterior com o intuito de desconstituir a comissão criada. Diante disso, narra que foi convocada nova reunião para o dia 04 de janeiro de 2007, ocasião em que foi desconstituída a comissão formada na assembleia anterior e foi criada Junta Governativa, com base no art. 9º da Convenção, constituída pelos réus Rubens Regateiro, Aires Maças, Edrísia Karina Santos, Jane Sandra dos Santos Maia e Catarina Bentes.

Sustenta que durante tal reunião não foi respeitado o quórum, nem foi declarada ou comprovada a condição de proprietários e adimplentes dos condôminos presentes, tampouco justificaram o motivo da anulação da assembleia.

Acrescenta ainda que durante a reunião não era permitido fazer qualquer questionamento, nem foi confeccionada a ata, razão pela qual houve muita confusão, inclusive com agressão à filha da autora/apelante, ao interpelar o então presidente da reunião, Rubens Regateiro, acerca da leitura e assinatura da ata da assembleia.

Diante de tais fatos, foi ajuizada a presente ação, em que foi requerida em sede de antecipação de tutela a declaração de nulidade da assembleia ocorrida em 04/01/2007, bem como a destituição da junta governativa e proibição de utilização do material do condomínio para produzir provas falsas e, ainda, requereu a nomeação de um interventor judicial para administrar temporariamente o condomínio até a eleição de novo síndico.

No mérito, requereu a declaração de nulidade de todos os atos praticados pelos réus, o reconhecimento da revelia das rés Jane Maia e Catarina Bentes em sede de ação cautelar de busca e apreensão ajuizada anteriormente à presente ação.

Em despacho de fl. 23, o juízo a quo determinou a intimação das partes para comparecimento em audiência de conciliação.

Citados à fl. 26, com exceção do réu Rubens Regateiro.

À fl. 27 consta termo de audiência em que restou declarado pelos réus que a Junta Governativa não existe desde a data de 04 de abril de 2007 e a Sra. Edrísia Karina Santos permaneceu administrando o condomínio, sem ônus. Restou consignado ainda prazo para as partes juntarem propostas de possíveis administradoras de condomínio.

Às fls. 29/99, a autora apresentou petição arguindo que a ré Edrísia Karina não detém isenção de ânimo e imparcialidade para ser intermediária entre a administradora e o condomínio, bem como juntou as propostas enviadas pelas administradoras de condomínios.

À fl. 100, a autora requereu a decretação da revelia dos réus, bem como informou que estes não haviam cumprido a determinação estabelecida em audiência.



À fl. 102, o juízo a quo pronunciou-se acerca das petições da autora, indeferindo a tutela antecipada requerida pela autora, vez que a declaração de nulidade dos atos da junta seria a essência do pedido e seria necessária instrução probatória, declarou ainda prejudicado o pedido de destituição da junta, pois foi informado na audiência que não mais existia desde a data de 04/04/2007, delimitou a utilização dos materiais do condomínio apenas à ré Edrísia Karina e, por fim, asseverou a necessidade de interventor a ser indicado pelo SINDCON.

À fl. 116, consta certidão informando que os réus não apresentaram contestação no prazo legal.

À fl. 198, o juízo a quo decretou a revelia dos réus e determinou o julgamento antecipado da lide.

As fls. 224/228, foi proferida sentença que julgou parcialmente procedente a Ação de Anulação de assembleia condominial, para anular os atos da reunião ocorrida em 04/01/2007 no Condomínio Parklândia, bem como os atos da junta governativa constituída na referida reunião. Consignou ainda a necessidade de eleição de novo Conselho Administrativo em Assembleia Extraordinária, para, após apuração dos fatos, ingressarem com possível ação judicial, caso desejassem.

Irresignada, a ré Edrísia Karina Santos interpôs recurso alegando, em sede de preliminar, a nulidade da sentença por cerceamento do direito de defesa. Para tanto, asseverou que o juízo a quo adotou o rito sumário, uma vez que à fl. 23 determinou a intimação da autora e citação dos réus para o comparecimento em audiência de conciliação e, segundo o CPC/73, a revelia em procedimento sumário decorre do não comparecimento do réu na audiência de conciliação, dessa forma, tendo quatro dos cinco réus comparecido na audiência, não há que se falar em revelia. Ante o exposto, requer o acatamento da preliminar para que sejam os autos remetidos ao juízo a quo para que seja dada devida oportunidade à apelante para produzir provas.

No mérito, defende a legalidade da junta governativa, bem como a legalidade da assembleia ocorrida na data de 04 de janeiro de 2007, vez que esta aconteceu para sanar vícios ocorridos na reunião ocorrida no dia 27 de dezembro de 2006, quais sejam: convocação de assembleia realizada por pessoa sem mandato e assunto não contemplado na pauta de convocação.

Suscita ainda a necessidade de nomeação de interventor judicial para aferir a legitimidade e a legalidade da prestação de contas feita pela Junta Governativa.

Por fim, requer o acatamento da preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa da apelante, para que seja reaberta a instrução processual e proceda-se à produção de provas. Ou, acaso ultrapassada a questão preliminar, seja dado provimento ao recurso de apelação no mérito.

A autora, por sua vez, interpôs recurso de apelação às fls. 255/268 requerendo a nulidade do julgamento em razão do cerceamento de defesa proveniente do julgamento da ação principal sem considerar as ações cautelares de busca e apreensão, bem como não foram juntadas as provas deferidas na ação cautelar.

Assevera que não foram aplicados os efeitos da revelia, pois não se abriu



fase para dilação probatória para apreciar e produzir provas.

Aduz ainda que foi determinada a devolução dos livros de ata, porém sem a averbação da decisão nestes.

Irresigna-se ainda contra a falta de indicação de pessoa para sanar as contas do condomínio.

Assevera ainda que não compete à magistrada definir qual o valor a ser cobrado pelos réus.

Aduz que o valor deve ser vinculado ao valor da causa.

É o relatório.

Impende consignar primeiramente, quanto ao recurso interposto pela ré Edrísia Karina Santos, não merece este ser conhecido, vez que não apresentou o recolhimento do preparo, conforme pode ser verificado na papeleta de fl. 246 onde consta como situação do boleto aberto, bem como não há menção à data de quitação deste nem qualquer comprovante de pagamento.

Diante do exposto, não conheço do recurso de apelação interposto pela parte Edrísia Karina Santos.

Em que pese a intempestividade do apelo, entendo que se mostra imprescindível a análise sobre a ausência de revelia alegada pela parte Sr. Edrísia Karina Santos, posto que matéria de ordem pública.

Segundo ela, o juízo de primeiro grau adotou o rito sumário à fl. 23 ao determinar a intimação da autora e a citação dos réus para comparecer em audiência de conciliação. Portanto, a partir desta premissa, a revelia nos ditames do CPC-1973 só poderia ocorrer acaso o réu não comparecesse na audiência de conciliação, o que não ocorreria.

Ante tais fatos, não haveria o que se falar em revelia dos réus pela não apresentação de contestação, pois uma vez adotado o rito sumário e, havendo o comparecimento dos réus na audiência de conciliação, a revelia estaria afastada.

Neste passo, sustenta a nulidade da sentença por cerceamento ao direito de defesa, devendo-se dar a oportunidade à apelante/ré produzir provas.

O art. 275, do CPC-1973, vigente à época, estabelecia que seria observado o procedimento sumário nas causas cujo valor não excedesse a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo ou, nas causas de qualquer valor, que versassem acerca de arrendamento rural e parceria agrícola, cobrança ao condômino de qualquer quantia devida ao condomínio, ressarcimento por danos em prédio urbano ou rústico, ressarcimento por danos causados em acidente de veículo de via terrestre, cobrança de seguro, cobrança de honorários, revogação de doação e outras hipóteses previstas em lei.

No presente caso, a causa discutida nos autos não se relaciona com nenhuma das hipóteses elencadas no dispositivo mencionado anteriormente. Ademais, o despacho a que a apelante/ré se refere é translúcido ao fundamentar a designação de audiência de conciliação na prerrogativa do juiz de promover a conciliação a qualquer tempo no curso processual, previsto no art. 125, inciso IV, do CPC-1973, conforme pode ser observado da transcrição: Considerando a narrativa dos fatos elencados na Inicial, e possuindo o juiz a prerrogativa de conciliação a qualquer tempo no curso processual, designo audiência de conciliação para o próximo dia 26/07/07, às 09:00 horas para dirimir questões inerentes ao pedido de tutela antecipada



formulado. Intime-se a autora, através de sua Procuradora e cite-se os requeridos para comparecerem à audiência ora designada.

Ante tais considerações, não há que se falar em adoção de rito sumário, vez que o feito não se coadunou com as hipóteses previstas no art. 275 do CPC-1973, vigente à época. Por conseguinte, não há que se falar em ausência de revelia em razão do comparecimento dos réus à audiência de conciliação, vez que o procedimento aplicado ao caso foi o ordinário. Logo, não ocorrendo o cerceamento de defesa, uma vez ocorrida a revelia em razão da não apresentação da contestação, certificada à fl. 116.

Diante do exposto, rejeito a questão referente à nulidade por cerceamento de defesa. Pois bem. Quanto ao recurso interposto pela autora Maria Farida, entendo que estão presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, portanto, conheço do recurso.

A apelante suscita, em suma, a nulidade da sentença em razão de julgamento da ação principal (ação de anulação) anteriormente à ação cautelar nº 2007.1.024514-0 ajuizada com o fito de exhibir documentos necessários ao ajuizamento da presente ação, bem como não foram juntadas as provas deferidas na cautelar, tampouco foi determinada a abertura de fase de dilação probatória para a apreciação e produção de provas.

Analisando os autos, verifico que, de fato, embora os pedidos principais da autora tenham sido acolhidos, havia a necessidade de produção de arcabouço probatório para acolher o pedido de anulação de assembleia condominial. Fato este inclusive afirmado pelo juízo a quo à fl. 102, que entendo necessária a transcrição:

Analisando por partes a pretensão da Autora a título de antecipação da tutela, não se pode a priori declarar nulos os atos levados a efeito na Assembleia realizada em 04/01/2007, pois esta é a essência do pedido, e necessário se faz a efetiva instrução para a devida apuração sobre a validade dos atos praticados em razão da Assembleia levada a efeito.

No presente caso, o pedido de anulação foi embasado na ilegalidade da assembleia decorrente de desrespeito ao quórum, ausência de confecção de ata, etc. Contudo, durante o iter processual não foram comprovadas tais alegações em que pese tenha sido deferida provas em ação cautelar ajuizada em caráter antecedente, razão pela qual entendo patente a relação de dependência com a referida ação.

Assim, não ocorrendo a produção de provas deferidas na cautelar, não há como apurar a ilegalidade da assembleia que fundamenta o pedido de anulação da ação principal.

Acrescente-se que os efeitos da revelia decretada na ação principal, por si só, não têm o condão de confirmar a ilegalidade alegada. Ou seja, para o deslinde do caso, cabe ao juiz, a despeito da revelia, buscar a verdade real que reflete o aspecto substancial dos acontecimentos no mundo dos fatos, aliado à verdade formal colhida dos elementos de provas constantes do processo. Neste sentido os julgados:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VENDA DE VEÍCULO PELA FINANCEIRA NO CURSO DE AÇÃO



DE BUSCA E APREENSÃO. REVELIA. EFEITOS RELATIVOS. ATO ILÍCITO NÃO CONFIGURADO. DANOS MATERIAL E MORAL NÃO CARACTERIZADOS. DA REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA. Os efeitos da revelia, por si sós, não importam na procedência da demanda, se a parte autora não comprova, ainda que minimamente, a verossimilhança das alegações iniciais. Não tendo o autor se desincumbido do ônus da prova, impõe-se a improcedência da ação indenizatória. DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. Havendo decisão na ação cautelar de busca e apreensão autorizando a venda do veículo apreendido caso não efetuada a purga da mora pelo fiduciante, e não tendo esta ocorrido, inexistente ato ilícito, pressuposto do dever de indenizar. Danos material e moral não configurados. DA SUCUMBÊNCIA. Mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70076470616, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 29/03/2018. (Grifos apostos))

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. ÔNUS DA PROVA. ART. 373 DO CPC. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR. SENTENÇA MANTIDA. 1. Os efeitos da revelia não são automáticos, dependendo a presunção de veracidade decorrer do próprio conjunto probatório contido nos autos. 2. O ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo do seu direito e ao réu quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, conforme a regra expressa do artigo do art. 373, do Código de Processo Civil. 3. Não se desincumbiu o autor do ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito quanto aos valores que alega ter direito ao ressarcimento. 4. Negado provimento ao recurso. (TJDFT. APELAÇÃO 0704011-66.2017.8.07.0001. Relator: Desembargadora LEILA ARLANCH. Julgado em: 31/01/2018).

Ante o exposto, sem motivação o julgamento antecipado da lide à fl. 198.

Ora, acaso a assembleia condominial tenha cumprido os requisitos necessários para legitimar as decisões tomadas naquela reunião, a manutenção da decisão de anulação da reunião baseada tão somente na decretação da revelia mostrar-se-ia totalmente revestida de injustiça. Portanto, urge a decretação da nulidade processual a partir da decisão de fl. 198 que determinou o julgamento antecipado da lide, a fim de que seja o processo instruído com as provas necessárias à demonstração da validade dos atos da assembleia condominial realizada em 04/01/2007.

Diante do exposto, conheço e dou provimento ao presente recurso, para reconhecer o error in procedendo do juízo a quo, devendo os autos retornarem à instância originária para a devida e necessária instrução probatória do feito e posterior julgamento conjuntamente com a ação cautelar nº 2007.1.024514-0.

É como voto.

Belém-PA, 21 de maio de 2018.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

