



Número: **0715576-93.2018.8.07.0000**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **5ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Sebastião Coelho**

Última distribuição : **10/09/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Relator: **SEBASTIAO COELHO DA SILVA**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO CONDOMINIO PREMIER RESIDENCE (APELANTE)	
	RODRIGO SANTOS PEREGO (ADVOGADO)
PREMIER RESIDENCE (APELADO)	
	ERICA LIMA DE PAIVA MUGLIA (ADVOGADO) LUIZ GUSTAVO BARREIRA MUGLIA (ADVOGADO)
H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME (APELADO)	
	ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
6738975	19/12/2018 18:09	Acórdão	Acórdão

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 5ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO 0715576-93.2018.8.07.0000

APELANTE(S) ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO CONDOMINIO PREMIER RESIDENCE

APELADO(S) PREMIER RESIDENCE e H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME

Relator Desembargador SEBASTIÃO COELHO

Acórdão N° 1145039

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. NECESSIDADE DE COMPROVAR CONDIÇÃO DE MISERABILIDADE. ASSEMBLÉIAS. PROCURAÇÕES AUTENTICADAS. RETENÇÃO DO ORIGINAL PELO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EM CONVENÇÃO. EXIGÊNCIA NÃO RAZOÁVEL. SENTENÇA REFORMADA.

1. Consoante enunciado n° 481 da Súmula do STJ, a pessoa jurídica, independentemente de ter ou não fins lucrativos, faz jus ao benefício da gratuidade de Justiça somente se demonstrar a impossibilidade de arcar com as despesas do processo, sem prejudicar suas atividades.
2. A convenção do condomínio e normas afins podem estabelecer restrições e exigências aos associados e seus representantes. Contudo, cabe analisar se tais condutas, à luz da legislação vigente e dos princípios do ordenamento jurídico, são razoáveis e proporcionais.
3. Há previsão de que a procuração autenticada deverá ser exibida, não recolhida. Não é razoável a exigência de que, em todas as assembleias condominiais, sejam retidas as procurações originais dos condôminos levadas pela Associação, ainda quando apresentadas cópias autenticadas.
4. Sequer nos processos judiciais há necessidade de renovação do instrumento procuratório, sendo o apresentado inicialmente válido para todas as fases do processo (CPC, art. 105, §4º).



5. Recurso parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SEBASTIÃO COELHO - Relator, ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - 1º Vogal e ANGELO PASSARELI - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. DAR PARCIAL PROVIMENTO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 12 de Dezembro de 2018

Desembargador SEBASTIÃO COELHO
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação interposta pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS CONDOMÍNIOS PREMIER RESIDENCE e LAKE SIDE HOTEL RESIDENCE e SUBCONDOMÍNIOS (requerentes) contra a sentença (Id 5276899) proferida pelo Juízo da 7ª Vara Cível de Brasília – DF, na Tutela Antecipada Antecedente nº 0723721-72 proposta contra ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS CONDOMÍNIOS PREMIER RESIDENCE, que julgou **IMPROCEDENTES os pedidos, mantendo a liminar de entrega das procurações originais arquivadas no cartório.**

Em suas razões (Id 5276908), os apelantes/autores relatam que a demanda tem origem na retenção indevida por parte do Condomínio das procurações originais conferidas a eles pelos associados, em todas as vezes que se realiza uma assembléia de condomínio, causando transtorno para recolhimento de novas assinaturas.

Aduzem que a retenção das procurações originais é indevida, pois a convenção do condomínio e do regimento interno não trazem tal exigência, sendo possível obter uma cópia autenticada da procuração mediante a apresentação do original.

Asseveram que sempre utilizaram procurações legítimas e válidas, sendo que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé, nos termos do art. 113 do Código Civil, não havendo necessidade de exigir-se prova da validade dos mandatos outorgados pelos condôminos, já que a boa-fé deve ser



presumida. Destacam que o art. 662 do CC respalda a segurança daqueles que tenham revogado o mandato, responsabilizando tão somente o mandatário.

Ao final, pugnam pelo provimento do recurso, a fim de que seja julgado procedente o pedido, para determinar aos apelados/requeridos que aceitem as procurações autenticadas mediante apresentação das respectivas procurações originais no cadastramento de participação das assembleias condominiais, vedando a retenção das procurações originais.

Preparo recolhido em dobro, tendo em vista que a gratuidade de Justiça foi deferida exclusivamente para processamento do feito sem o prévio recolhimento de custas iniciais (Id 5479657).

Requer a apelante/autora seja deferida a gratuidade de Justiça para as demais fases do processo (5631638).

Em contrarrazões (Id 5276920), a HPLUS ADMINISTRAÇÃO E HOTELARIA LTDA (apelada/requerida) insurge-se contra a concessão dos benefícios da gratuidade de Justiça, sob a alegação de que os apelantes/autores são proprietários de unidades de um luxuoso apart hotel, localizado próximo às margens do Lago Paranoá, sendo que muitos deles têm tais unidades como forma de investimento imobiliário, não se enquadrando no conceito de miserabilidade.

No mérito, ressaltam que a exigência feita serve apenas para garantir que a Assembleia se dê nos exatos padrões previstos em lei e evitar, assim, posteriores eventuais nulidades. Aduzem não ser razoável determinar que confiem plenamente na veracidade e validade das procurações que lhe são apresentadas. Asseveram que se for engessado o procedimento de conferência de procurações, pode ocorrer risco ao bom e regular andamento das assembleias. Pede o desprovimento do apelo.

É o relatório.

Brasília-DF, 23 de outubro de 2018 15:10:34.

Desembargador SEBASTIÃO COELHO
Relator

VOTOS

O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso.



DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

Insurge-se a apelante/autora contra o deferimento da gratuidade de Justiça tão somente para as custas iniciais. Defende ser entidade sem fins lucrativos, não possuindo renda para pagar custas e honorários, já que vedada a cobrança de taxas de seus sócios, dependendo de eventuais doações. Pede que lhe seja concedido o benefício para as demais fases processuais.

Necessária a comprovação da impossibilidade econômica para litigar em juízo, Consoante enunciado nº 481 da Súmula do STJ, a pessoa jurídica, independentemente de ter ou não fins lucrativos, faz jus ao benefício da gratuidade de Justiça somente se demonstrar a impossibilidade de arcar com as despesas do processo.

O simples fato de ser associação sem fins lucrativos não significa que não possa arcar com as despesas processuais sem prejudicar suas atividades. o que não se observa nos presentes autos. Cuida-se de associação de condôminos de unidades imobiliárias localizadas próximo às margens do Lago Paranoá, de valor elevado, não se enquadrando, assim, no conceito de miserabilidade.

As custas em dobro foram recolhidas e a defesa não se faz pela Defensoria Pública, não se vislumbrando a condição de miserabilidade exigida.

Dessa forma, **mantenho a gratuidade de justiça nos termos deferidos no Juízo recorrido, ou seja, apenas para as custas iniciais.**

DO MÉRITO

A sentença deve ser reformada.

A controvérsia reside em saber se é cabível a exigência das apeladas/requeridas em aceitarem apenas procurações originais de seus associados, quando da realização de assembléia do condomínio.

A convenção do condomínio e normas afins podem estabelecer restrições e exigências aos associados e seus representantes. Contudo, cabe analisar se tais condutas, à luz da legislação vigente e dos princípios do ordenamento jurídico, são razoáveis e proporcionais.

Os arts. 48 e 49 da Convenção Geral do Condomínio dispõem (Id 5276856):

ARTIGO 48 – REPRESENTAÇÃO DOS CONDÔMINOS - É lícito ao condômino se fazer representar, nas assembléias de seu Bloco, por procurador com poderes especiais, condômino ou ao, desde que não seja o próprio síndico, sub-síndico. Poderá um único procurador ser portador de vários instrumentos de procuração e, pois, desta forma, representar vários condôminos.

ARTIGO 49 – INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO – O instrumento de procuração a ser exibido ao Presidente da Assembléia, seja público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo



outorgante, com a qualificação do procurador, sendo obrigatório o reconhecimento da firma do outorgante, sob pena de ser considerado inválido.

Há previsão de que a procuração autenticada deverá ser exibida, não recolhida. As apeladas/requeridas aduzem a impossibilidade de verificar-se acerca da validade ou revogação da procuração, bem como se determinada pessoa ainda quer ser representada ou se ainda reside no condomínio.

Contudo, entendo não ser razoável a exigência de que, em todas as assembleias condominiais, sejam retidas as procurações originais levadas pela Associação, quando apresentadas cópias autenticadas.

Conforme ressaltado pelo agravado/requerido, a Convenção do condomínio não prevê a obrigatoriedade de retenção de procuração original, tendo o síndico adotado essa conduta, na forma dos arts. 19 e 99 da Convenção, “com o objetivo de impedir o uso descontrolado de procurações de moradores que eventualmente se mudem, alienem ou até mesmo revoguem os poderes outorgados à Associação, sem comunicarem à administração”.

Em que pesem suas alegações, tal exigência não se justifica, pois impossibilita a participação dos representantes dos associados nas assembleias condominiais, restringindo os direitos desses.

As autenticações dos instrumentos de procuração lhes conferem fé-pública. O controle acerca de procurações de moradores que eventualmente se mudarem pode ser feito pelos registros do próprio condomínio; aos que revogarem as representações e não mais tiveram interesse de ser representados, cabe comunicar ao condomínio.

Sequer nos processos judiciais há necessidade de renovação do instrumento procuratório, sendo o apresentado inicialmente válido para todas as fases do processo (CPC, art. 105, §4º).

A devolução das vias originais das procurações à parte apelante/autora é consequência da ordem judicial liminar de sua não retenção pelas apeladas/requeridas, não revogada pela sentença recorrida, em virtude do risco de sua reforma (Id 5276906).

Diante dessas considerações, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo para determinar às apeladas/requeridas que aceitem as procurações autenticadas, mediante apresentação das respectivas procurações originais, no cadastramento de participação das assembleias condominiais, vedando a retenção das procurações originais. Confirmo, por conseguinte, a decisão liminar que determinou a entrega das procurações originais arquivadas no Cartório Marcelo Ribas.

Inverto os ônus sucumbenciais, para condenar as requeridas ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo R\$ 1.000,00 (mil reais) em desfavor de cada ré.

É como voto.



O Senhor Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ANGELO PASSARELI - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. DAR PARCIAL PROVIMENTO. UNÂNIME

