



Número: **0705311-29.2018.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM**

Órgão julgador: **16ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **06/03/2018**

Valor da causa: **R\$ 14.700,00**

Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação, Antecipação de Tutela / Tutela Específica**

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 (AUTOR)	
ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DOS CONDOMINIOS PREMIER RESIDENCE, LAKE SIDE HOTEL RESIDENCE, E SUBCONDOMINIOS (AUTOR)		JOAO ROBERTO MACHADO NEVES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) GUILHERME VILLELA DE ANDRADE (ADVOGADO)	
PREMIER RESIDENCE (RÉU)		PREMIER RESIDENCE (RÉU)	
		H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME (RÉU)	
H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA - ME (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
14319 737	08/03/2018 11:13	Decisão	Decisão



TJDFT

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

16VARCVBSB

16ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0705311-29.2018.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM (7)

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

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

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS CONDOMÍNIOS: PREMIER RESIDENCE; LAKE SIDE HOTEL RESIDENCE E SUBCONDOMÍNIOS- ASSLAKE ajuíza ação anulatória de multas condominiais, com pedido de tutela de urgência, em desfavor de PREMIER RESIDENCE e HPLUS ADMINISTRAÇÃO E HOTELARIA LTDA.

Narra a autora, em síntese, que, em 06/12/2017, todos os seus associados foram multados pelo primeiro requerido, PREMIER RESIDENCE, administrado pela segunda requerida HPLUS, por utilizarem o endereço do condomínio para fins comerciais. Cada multa possui o valor de R\$ 700,00.

Esclarece que as referidas multas se referem ao antigo endereço da associação, que registrou o endereço do Condomínio, apenas para fins fiscais, mas que o Condomínio emitiu a multa contra todos os associados.

Informa que o recurso interposto para o Conselho do Condomínio foi julgado improcedente e as multas foram emitidas ao argumento de violação aos artigos 12º e 6º da Convenção Condominial.

Aduz que o Condomínio deu o exíguo prazo de 24 horas para alteração do endereço, e liberação da multa, o qual não foi possível cumprir em razão da burocracia e dos trâmites legais. Informa que já alterou seu endereço na Convenção aprovada.

Alega que todos os associados foram responsabilizados por suposta infração da associação, sem que houvesse a desconsideração da personalidade jurídica.

Argumenta que a aplicação da multa tem por finalidade coibir a atuação da associação, a qual não possui fins comerciais, cuja atividade de representação está prevista nos artigos 48 e 49 da Convenção Condominial, e que a utilização de endereço privado como endereço fiscal não é vedada pelo regimento interno, por não trazer nenhuma alteração na destinação dos apartamentos do condomínio.

Defende o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação ao fundamento de que em 08/03/2018, às 19h, ocorrerá assembleia geral para eleição de síndico, e os condôminos que estiverem inadimplentes não poderão participar.

Requer a tutela de urgência a fim de suspender liminarmente a aplicação das multas, resguardando o direito de participação dos condôminos na assembleia geral ordinária de 08/03/2018.

Solicitou, também a gratuidade de Justiça e a prioridade na tramitação.

Determinada a comprovação da hipossuficiência da autora, ela juntou aos autos sua última Escrituração Contábil Fiscal – ECF, relativa ao período de junho/16 a junho/17

Decido.

Primeiramente, indefiro a prioridade na tramitação, uma vez que a autora é pessoa jurídica. O fato de possuir associados idosos não lhe dá o direito de ter prioridade na tramitação.

Defiro a gratuidade de Justiça à autora, tendo em vista que sua última ECF demonstra que ela não possui condições de arcar com as custas do processo, nos termos da Súmula 481/STJ, in verbis:

Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstra sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.

Passo ao pedido de Suspensão liminar das multas aplicadas.

Alega a autora que seus associados não podem ser multados por atos da associação.

O Condomínio, no julgamento do recurso interposto contra a aplicação das multas, decidiu que todos os Condôminos associados são responsáveis pelo uso indevido do endereço do Condomínio Premier Residence pela ASSLAKE (fls. 120/121, id 14220686).

Nos termos do art. 44, I do Código Civil, a associação é pessoa jurídica de direito privado, cuja convenção ou estatuto dispõe sobre quem a representará para os atos da vida civil.

Conforme se depreende, em princípio, os associados da autora – ASSLAKE, não poderiam ser multados por ato da associação, que utilizou o endereço do Condomínio Requerido.

Além disso, consta dos autos que a alteração foi processada. O cumprimento não se deu no prazo conferido pelo Condomínio em razão de sua exiguidade. É notório que os trâmites burocráticos para registro de alteração estatutária perante a Junta Comercial são em muito superiores ao que lhes fora conferido, não podendo se imputar à parte autora responsabilidade pelo descumprimento de prazo a que não deu causa.

O perigo de dano irreparável ou de difícil reparação está no fato de que os condôminos que não pagarem a multa não poderão participar do processo de eleição de novo síndico, devendo ser prestigiado o processo democrático, com a participação de todos os interessados para o fortalecimento e melhor representatividade do próprio Condomínio.

Assim, presente a probabilidade do direito e o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação a tutela de urgência prospera.

O novo CPC determina que, ao despachar a inicial, o Juiz designe audiência de conciliação, a qual somente não se realizará quando houver manifestação expressa do autor, réu e litisconsortes de desinteresse na composição consensual (art. 334, § 4º, inciso I, e § 6º).

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 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).

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, na sistemática do CPC, cabe ao Juiz velar pela duração razoável do processo, promovendo a qualquer tempo a automposição, na forma do art. 139, inciso II, NCPC:

"Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

(...)

"II - velar pela duração razoável do processo;

(...)

"V - promover, a qualquer tempo, a autocomposição, preferencialmente com auxílio de conciliadores e mediadores judiciais;"

Constatando o Juiz que o ato procrastinará o andamento do feito, como é o caso dos autos, cabe-lhe conduzir o processo de forma mais eficiente, alterando o rito processual. Nesse ponto, repise-se, o CPC conferiu ao Juiz amplos poderes para alterar o rito processual de modos a adequá-lo às necessidades do conflito com vistas a garantir maior efetividade à tutela do direito. Confira-se:

"Art. 139. ...

(...)

VI - dilatar os prazos processuais e alterar a ordem de produção dos meios de prova, adequando-os às necessidades do conflito de modo a conferir maior efetividade à tutela do direito;"

O dispositivo evidencia a intenção do legislador em armar o julgador dos meios necessários à efetividade do processo. Diante disso, ratifica-se, como não poderia deixar de ser, que o processo é um instrumento para a proteção do direito, mostrando-se inarredável que a alteração do rito não é vedada, cabendo à parte demonstrar prejuízo para o fim de exigir a prática de determinado ato processual previsto em lei.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que não existia nulidade diante da não realização da audiência prevista no art. 331 do Código de 1973:

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - NÃO REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA CONCILIAÇÃO ART. 331 CPC - NULIDADE - INEXISTÊNCIA - SÚMULA 83/STJ - VIOLAÇÃO ARTS. 327, 396 e 397, DO CPC - AUSÊNCIA PREQUESTIONAMENTO - SÚMULA N. 211/STJ - ARTS. 331 E 333, I, DO CPC - PREJUÍZOS

DECORRENTES DA DEVOLUÇÃO DE MERCADORIAS - SÚMULA N. 7/STJ - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1.- Não importa nulidade do processo a não realização da audiência de conciliação, uma vez que a norma contida no artigo 331 do CPC visa a dar maior agilidade ao processo e as partes podem transigir a qualquer momento. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ. 2.- A violação dos arts. 327, 396 e 397, do CPC, tal como posta nas razões do Recurso Especial, não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, integrado pelo acórdão que julgou os embargos de declaração, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento. Incide, na espécie, a Súmula 211 desta Corte. 3.- A convicção a que chegou o Tribunal a quo quanto à necessidade de ressarcimento dos prejuízos decorrentes da devolução de mercadorias, decorreu da análise das circunstâncias fáticas peculiares à causa, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, a teor do enunciado 7 da Súmula desta Corte. 4.- Agravo Regimental Improvido. (AgRg no AREsp 409.397/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 29/08/2014 - grifei).

Neste passo, é importante registrar que a audiência prevista no Código revogado tinha uma finalidade muito mais ampla do que apenas a de tentar conciliar as partes. De fato, servia como importante instrumento para saneamento e organização do processo, pois envolvia a análise das questões processuais pendentes, a fixação dos pontos controvertidos e a deliberação sobre as provas requeridas (CPC 1973, 331, §2º).

Portanto, não teria sentido reconhecer uma nulidade em razão da não realização de um ato mais simples, que pode ser praticado a qualquer momento, cujo objetivo pode ser alcançado pelas partes por outros meios e, ainda, porque não lhes causa prejuízo.

É de se considerar ainda que a designação de audiência conciliatória antes do transcurso de prazo de contestação colocará o autor em desvantagem perante o réu por ocasião das tratativas, haja vista que este conhecerá de antemão as teses defendidas por aquele, já expostas na petição inicial. Assim, há clara ofensa ao princípio da isonomia, não havendo garantida de paridade de armas, ocupando o réu posição de vantagem por ocasião da realização da audiência de conciliação ou mediação. Com o fim de se garantir aos litigantes a paridade de armas (art. 7º e 139, inciso I, CPC), o caso é de não se designar a audiência de conciliação, garantido-se ao autor condições isonômicas para eventual audiência conciliatória.

Nesse sentido:

"A solução contrária à que propugnamos, além disso, estaria em desacordo com o princípio constitucional da isonomia. É que, ao apresentar os fundamentos da sua pretensão na petição inicial, o autor fica menos protegido em relação à outra parte, pois os motivos em razão dos quais crê que sairá vitorioso fica, desde logo, expostos, enquanto o réu, nesse momento processual, ainda não apresentou contestação. Em tais condições, impor ao autor que se sujeite a sessões de conciliação ou de mediação é algo que, sob o prisma da estratégia negocial, viola o princípio da isonomia, pois o coloca, desde o início, em condição mais débil em relação ao réu. Não bastasse, pode-se estar diante de situação em que já se tenha, de algum modo, tentado obter uma solução negociada para o litígio. É interessante notar que, não raro, aquele que ajuíza ação já tentou solucionar a lide de outro modo. Impor ao autor que, a despeito disso, sujeite-se à audiência de conciliação ou de mediação, é algo não apenas contrapropósito, mas, também que viola o direito a um processo sem dilações indevidas (cf. comentário ao art. 4º, do CPC/2015)". (MEDINA, José Miguel Garcia. Novo Código de Processo Civil comentado: com remissões e notas comparativas ao CPC/1973. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, pág. 560).

Em momento posterior à contestação, será verificada a conveniência da realização de audiência de conciliação, a depender do interesse das partes. Com isso, visa-se a garantir a duração razoável do processo, evitando-se a realização de audiência de conciliação que, de antemão, se mostra inviável, e cumpre-se a determinação constante do art. 8º do CPC, que determina ao Juiz observar a razoabilidade e eficiência dos atos processuais.

Acrescente-se que, considerando a questão trazida a Juízo, a qual é matéria corriqueira no Juízo cível, onde sabidamente não há interesse em composição amigável, despacho coercitivo para o comparecimento a Juízo representa clara ofensa ao princípio constitucional da duração razoável do processo insculpido no art. 5º, inciso LXXVIII, da carta magna. A autorização expressa para a não realização do ato "quando não se admitir a autocomposição" (CPC, 334, § 4º, II) deve ser interpretada extensivamente, incluindo os casos em que a autocomposição é bastante improvável. E isto cabe ao Juiz verificar no caso concreto.

\PautaAssim, nenhuma irregularidade há em se dispensar a realização da audiência prevista art. 334 CPC, a qual poderá ser realizada em qualquer momento processual.

DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA para suspender a exigibilidade das multas aplicadas aos associados da autora – ASSLAKE, em razão de utilização do endereço do Condomínio pela Associação autora, e permitir a participação de seus associados na Assembleia Geral do dia 08/02/2018, se a multa for o único débito pendente.

Cite-se o réu para contestar em 15 (quinze) dias, a contar da juntada aos autos do comprovante de citação (art. 231, I, CPC), na forma do art. 335, inciso III, CPC, sob pena de revelia e de serem considerados verdadeiros os fatos descritos no pedido inicial (art. 344, CPC).

Advirta(m)-se o(s) réu(s) de que a contestação deverá ser apresentada por advogado, devendo se manifestar precisamente sobre as alegações de fato da petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas (art. 341 CPC).

Não sendo o(a)(s) ré(u)(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) declinado(s) na inicial, defiro, desde já, pesquisa por intermédio de todos os sistemas aos quais este Juízo tem à disposição.

DOU A PRESENTE FORÇA DE MANDADO, A SER CUMPRIDO EM CARÁTER DE URGÊNCIA:

ENDEREÇO DOS REQUERIDOS:

PREMIER RESIDENTE – SHTN, trecho 01, lote 02, Projeto Orla 3, bloco I

Brasília –DF – CEP 70.800,210

HPLUS ADMINISTRAÇÃO E HOTELARIA LTDA –

SHN Quadra 01, conjunto A, Bloco D, sala 101, Ed. Fusion.

Brasília –DF CEP 70.701-000

Em razão da greve dos oficiais, e não sendo possível o cumprimento antes da assembleia, **DOU A PRESENTE FORÇA DE OFÍCIO DE INTIMAÇÃO**, o qual poderá ser apresentada pela Associação autora aos requeridos, para que cumpram a Tutela deferida.

BRASÍLIA, DF, 7 de março de 2018 19:16:26.

CLEBER DE ANDRADE PINTO

Juiz de Direito