

ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

11ª Vara Cível

Comarca da Capital

GABINETE

Autos nº 1067169-07.2025.8.11.0041

Vistos, etc.

Trata-se de análise de pedidos incidentais formulados pelas partes em petições recentes, referentes à gestão administrativa e ao calendário assemblear do Condomínio Brasil Beach Cuiabá Home Resort.

A Parte Autora, na qualidade de Síndica Interina (Id. 221735986), requer autorização judicial para a realização da Assembleia Geral Ordinária (AGO), com pauta restrita à prestação de contas e previsão orçamentária, a ser realizada até o mês de março de 2026.

A Parte Requerida, em contrapartida (Id. 221923747), manifestou-se pugnando: (i) pela obrigatoriedade da inclusão da pauta de eleição de Síndico e Conselho Fiscal na referida AGO, considerando o término do mandato vigente em 01/04/2026; e (ii) pela suspensão ou declaração de ineficácia deliberativa de uma "reunião informal" convocada pela atual gestão para o dia 04/02/2026, que visaria tratar de contratação de auditoria.

O Conselho Consultivo, em comunicado anexado (Id. 221926893), alertou sobre a necessidade imperiosa de recomposição da legitimidade eleitoral e regularização das contas.

Vieram os autos conclusos.

O feito comporta apreciação imediata, dada a urgência temporal decorrente do calendário civil do condomínio e a necessidade de pacificação social.

Pois bem. O artigo 1.350 do Código Civil impõe ao síndico o dever de convocar, anualmente, a reunião da assembleia dos condôminos para aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e prestar contas.

No caso em tela, a realização da AGO é medida salutar e indispensável para a higiene administrativa do ente condominial, não havendo óbice para sua autorização.

Ao contrário, a sua não realização implicaria em irregularidade na gestão e insegurança jurídica.

Em decisão pretérita id. 205187409, este Juízo determinou a manutenção da administração interina sem a convocação de novas eleições, visando estabilizar o condomínio após episódios de tumulto e violência.

Contudo, as decisões proferidas em sede de tutela provisória regem-se pela cláusula *rebus sic stantibus*, podendo ser revogadas ou modificadas quando alterada a situação fática.

Observa-se que o mandato da gestão atual (ainda que exercido de forma interina pela subsíndica) encerra-se improrrogavelmente em 01/04/2026.

A manutenção da vedação judicial à realização de eleições, neste momento, afrontaria o princípio democrático que rege a vida condominial e o artigo 1.347 do Código Civil, **criando uma perpetuação indevida da interinidade ou um vácuo de poder administrativo.**

A "interinidade" é, por essência, transitória. Aproximando-se o termo final do mandato original, **impõe-se a devolução do poder de escolha à soberania da Assembleia.**

Portanto, **acolho** o pedido da Parte Requerida e o alerta do Conselho Consultivo para determinar que a AGO contemple, obrigatoriamente, a eleição dos novos representantes.

Quanto à reunião convocada para o dia 04/02/2026, denominada "informal", cumpre esclarecer que a administração condominial é regida pelo princípio da formalidade. Atos de gestão que importem em despesas extraordinárias ou contratações de vulto, como uma auditoria externa, demandam deliberação em assembleia regularmente convocada (art. 1.348 do CC), com quórum específico e registro em ata.

Reuniões informais, embora possam ter caráter informativo, carecem de força deliberativa vinculante.

O Conselho Fiscal/Consultivo, por sua vez, possui o dever legal e regimental de fiscalizar os atos da administração e assessorá-la.

A tentativa de deliberar sobre matéria tão relevante à margem dos procedimentos formais e sem o devido escrutínio do Conselho e da Assembleia atenta contra a transparência e a legalidade.

Assim, não se proíbe o direito de reunião, mas declara-se, desde já, que qualquer deliberação tomada nesse conclave informal acerca de contratações ou aprovação de despesas será nula de pleno direito.

A pauta sobre auditoria, caso seja de interesse da gestão ou dos condôminos, deve ser incluída formalmente na ordem do dia da AGO.

Considerando o histórico de animosidade entre as partes, com registros de boletins de ocorrência e interrupção violenta de assembleias anteriores, **faz-se necessário o estabelecimento de regras claras para garantir a lisura do certame eleitoral e a segurança dos participantes.**

Por fim, verifica-se nos autos o agendamento de audiência de conciliação para 17/03/2026. Contudo, o cenário atual de litigiosidade, somado à necessidade premente de realização de Assembleia Geral Ordinária (AGO) com pauta eleitoral (conforme deferido nesta decisão), torna inócuia a tentativa de composição neste momento. A controvérsia migrou para a esfera assemblear e eleitoral, devendo o Judiciário garantir a lisura do processo democrático interno, e não mediar um acordo que depende do voto coletivo.

Ademais, a Parte Requerida (Thauana) já apresentou manifestação de mérito (ID 204855458), o que supre a necessidade de aguardar a solenidade para o início do prazo de defesa, em homenagem à celeridade processual.

Ante o exposto:

a) **DEFIRO** o pedido da Parte Autora para AUTORIZAR a realização da Assembleia Geral Ordinária (AGO), a qual deverá ocorrer impreterivelmente até a primeira quinzena de março de 2026, conforme determina a Convenção e a praxe administrativa.

b) **REVOGO PARCIALMENTE** a decisão liminar de Id. 205187409 no ponto que vedava a realização de eleições, e **DETERMINO** que a administração do condomínio inclua na pauta da referida AGO, obrigatoriamente, o item de **ELEIÇÃO DE SÍNDICO E CONSELHO**

FISCAL/CONSULTIVO, em razão do término do mandato em 01/04/2026.

c) **DECLARO** a ineficácia deliberativa da reunião designada para 04/02/2026 (ou qualquer outra de caráter informal). Fica a Síndica Interina advertida de que a contratação de auditoria ou assunção de despesas extraordinárias decorrentes dessa reunião, sem o crivo da Assembleia Geral formal, poderá ensejar responsabilidade pessoal. **Determino**, ainda, que a Síndica Interina cumpra seu papel de gestora com transparência, submetendo previamente ao Conselho Consultivo/Fiscal as questões administrativas relevantes, como a proposta de auditoria, antes de levá-las à deliberação da Assembleia Geral, respeitando assim os papéis institucionais e a boa-fé administrativa. O tema "Auditoria" deverá ser pautado, se for o caso, na AGO.

d) **ESTABELEÇO**, visando à lisura e segurança do ato assemblear, as seguintes diretrizes de observância obrigatória: a) A lista de condôminos aptos a votar (adimplentes) deverá ser divulgada e disponibilizada para consulta dos interessados com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do pleito; b) A presidência da mesa da assembleia deverá ser exercida por condômino ou terceiro sem vínculo de parentesco ou subordinação com as atuais candidatas/litigantes, a ser eleito no ato, garantindo-se a imparcialidade na condução dos trabalhos; c) A administração deverá providenciar segurança privada adequada para o ato, a fim de evitar novos episódios de violência.

e) **REVOGO** a audiência de conciliação designada para 17/03/2026 (ID 221447623), por perda de objeto e incompatibilidade com a urgência eleitoral. Determino o cancelamento da pauta junto ao CEJUSC.

f) **Determino** o prosseguimento do feito quanto ao mérito. Considerando que a Requerida já compareceu espontaneamente (ID 204855458), dou-a por citada. Abra-se prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de

CONTESTAÇÃO (caso ainda não apresentada formalmente com todas as matérias de defesa) ou ratificação da peça já protocolada. Após, **intime-se** a Parte Autora para IMPUGNAÇÃO, no prazo de 15 (quinze) dias.

SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO COMO MANDADO/OFÍCIO, para todos os fins legais, inclusive para requisição de força policial, se estritamente necessário, para garantia da ordem durante o ato assemblear.

AUTORIZO o cumprimento das diligências necessárias pelo Oficial de Justiça em regime de **PLANTÃO JUDICIÁRIO**, nos termos do art. 212, § 2º, do CPC, dada a urgência do calendário eleitoral.

Expeça-se o necessário.

Cumpra-se.

Olinda de Quadros Altomare

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: **OLINDA DE QUADROS ALTOMARE**

<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDAZXYHJHBP>



PJEDAZXYHJHBP