



Número: **1020586-37.2020.8.11.0041**

Classe: **ALVARÁ JUDICIAL**

Órgão julgador: **7ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**

Última distribuição : **13/05/2020**

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

Assuntos: **Condomínio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAS BOAS (REQUERENTE)		WANTUIR LUIZ PEREIRA (ADVOGADO(A)) NUBIA NARCISO FERREIRA DE SOUZA (ADVOGADO(A)) ANGELINA HELENA DE AQUINO COSTA (ADVOGADO(A))	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
32266 569	18/05/2020 16:51	Sentença	Sentença

ALVARÁ JUDICIAL PARA PRORROGAÇÃO DE MANDATO DE SÍNDICO
(JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA – ART. 719, DO CPC)

Processo nº 1020586-37.2020.8.11.0041 (h)

VISTOS.

Cuida-se de **ALVARÁ JUDICIAL PARA PRORROGAÇÃO DE MANDATO DE SÍNDICO (JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA – ART. 719, DO CPC)** aviada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS BOAS**.

Narra que, considerando a necessidade de prevenir a propagação do COVID-19 no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS BOAS** e preservar a saúde dos condôminos e dos empregados em geral, tendo em vista o grande fluxo de pessoas no Condomínio, o atual síndico do condomínio - Sr. Ércio de Arruda Lins, pugna pela prorrogação do seu mandato, tendo em vista que o seu mandato de síndico encerrará em 03/06/2020.

Assevera que a assembleia de condôminos resultaria em aglomeração de pessoas, contrariando a determinação do art. 7º do Decreto Municipal nº 7.886/2020/Prefeitura de Cuiabá, o qual proíbe atividades e eventos, de qualquer natureza, que ocasionem aglomeração de pessoas.

Argumenta que o Condomínio não pode ficar acéfalo, sem representação legal, uma vez que necessita de pessoa responsável para ordenar os pagamentos, proceder com manutenções necessárias e, principalmente, dar suporte a todas as questões administrativas.

Ao final, pugna em sede de tutela de urgência: [...] *A concessão de ALVARÁ JUDICIAL PARA PRORROGAÇÃO DO MANDATO DO SÍNDICO EM EXERCÍCIO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS BOAS, SR. ÉRCIO DE ARRUDA LINS, de modo que esteja devidamente autorizado a continuar representando os interesses do Condomínio, servindo o presente ALVARÁ JUDICIAL, em caso de necessidade de comprovação para validade de todos os atos legais, até que seja possível a realização de Assembleia Geral, devendo para tanto, utilizar -se como prazo o período de 60 (sessenta) dias, após, a edição de Decreto Municipal que permita reuniões ou eventos de pessoas. [...]* (sic Id. 32105702).

Recolhimento de custas no ID. 32141053.

Vieram os autos conclusos.

É o necessário.
DECIDO.

Passo ao julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, haja vista que a lide possui natureza de jurisdição voluntária e não há necessidade de produção de outras provas, sendo a matéria exclusivamente de direito.

O direito invocado encontra respaldo, em tese, na Convenção Condominial, bem como no Código Civil Brasileiro, especialmente o artigo 1.347 e seguintes, eis que disciplinam regras para administração dos condomínios edifícios.



Estabelece o artigo 1.347 do Código Civil que o síndico será escolhido em assembleia, para administração do condomínio, por prazo não superior a 2 (dois) anos, o qual poderá ser renovado, cabendo ao mesmo administrar o Condomínio.

Já o art. 1.348 do mesmo Codex, discorre sobre os poderes-deveres e competência do Síndico, merecendo destaque o contido no inciso II:

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

Dessa forma, não havendo síndico legalmente investido fica o Condomínio acéfalo, ou seja, sem representante e, por isso, sem poder exercer as atividades ordinárias da administração.

Com efeito, é fato notório a necessidade de isolamento social decorrente da pandemia da COVID-19, de modo que as **reuniões condominiais presenciais devem ser evitadas**, motivo pelo qual, sem maiores delongas, entendo que o direito vindicado pelo Autor merece prosperar.

Isto porque, o bem jurídico tutelado é de comoção pública, por se tratar de pandemia mundial devido ao COVID-19, cujo risco considerável de contaminação nacional já é a realidade, não havendo qualquer medida menos gravosa, do que o isolamento pessoal já ordenado pelo poder executivo estadual e municipal.

Ademais, ainda não conhecido de proliferação do vírus, reclama a adoção de todas as cautelas de combate do COVID-19 que deve ser imposta, sobretudo obedecida por todos é inafastável.

Assim, considerando que o **mandato de síndico encerrar-se-á em 03/06/2020**, e ainda que para realizar uma Assembleia de Eleição são exigidos, no mínimo, 08 (oito) dias de antecedência para publicação de Edital, e que após a Assembleia deve existir tempo hábil para registro de Assembleia (no mínimo 08 dias úteis em cartório) e atualização cadastral na instituição bancária, prazo em torno de 03 (três) dias úteis, entretanto realizada somente após a ata estar registrada, e diante da impossibilidade de realização de nova Assembleia frente aos indicativos da Organização Mundial de Saúde, que oficializou a principal contaminação com o coronavírus, causador da COVID-19 é através de convivência de contato pessoal, principalmente em ambientes com aglomeração de pessoas, inviabilizando a realização de Assembleia para eleição de novo síndico.

Nesse ponto, entendo aplicável o disposto no § 2º do artigo 1.350 do Código Civil, que dispõe:

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Desta forma, no que atine a prorrogação da atual administração merece acolhimento, pois se de um lado o adiamento das eleições é medida de rigor, de outra sorte, **o Condomínio não pode ficar acéfalo, sem um gestor respondendo legalmente pela administração condominial**, exsurgindo a necessidade da intervenção do Poder Judiciário para tal deliberação não prevista em convenção, sobretudo por se tratar de situação excepcional, sob pena inviabilizar a continuidade da prática dos atos inerentes à administração, tais como operações bancárias, dentre outras.



ANTE O EXPOSTO, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** os pedidos iniciais para **PRORROGAR** o **MANDATO DO SÍNDICO EM EXERCÍCIO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS BOAS, SR. ÉRCIO DE ARRUDA LINS**, autorizando-o a continuar representando os interesses do Condomínio, servindo o presente **ALVARÁ JUDICIAL, em caso de necessidade de comprovação para validade de todos os atos legais, pelo prazo de 60 dias.**

Ressalto que, tendo a Portaria-Conjunta nº 249, de 18 de março de 2020 decretado o fechamento das portas dos Fóruns das Comarcas do Estado de Mato Grosso, em decorrência das medidas de prevenção no contágio do COVID-19, desde já, **fica autorizado o cumprimento desta ordem inclusive pelo Oficial de Justiça Plantonista, servindo a presente como mandado.**

Custas finais pela parte Autora. Sem honorários por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária.

Transitado em julgado, **arquite-se.**

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

YALE SABO MENDES

Juiz de Direito

