

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_ VARA  
CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

**REQUERIMENTO DE  
TUTELA ANTECIPADA**

**LIBANIA FERNANDES NOGUEIRA**, brasileira, costureira, inscrita no CPF nº 568.010.174-20, residente e domiciliada à Rua Josefa Miranda Freira, nº 38, apto. 302, Bairro Jardim Oceania, nesta Capital, CEP 58.037-328 (Doc. 01);

**MARCONI JOSÉ FERNANDES ARAGÃO**, brasileiro, inscrito no CPF nº 251.365.934-15, residente e domiciliado à Av. Gov. Argemiro de Figueiredo, nº 1819, apt. 203, Bessa, nesta Capital, CEP 58.037-030 (Doc. 01);

**MARCOS DAVID BELO DE ANDRADE**, brasileiro, inscrito no CPF nº 322.324.384-49, residente e domiciliado à Rua Josefa Miranda Freira, nº 38, apto. 404, Bairro Jardim Oceania, nesta Capital, CEP 58.037-328 (Doc. 01); vêm, *permissa venia*, à honrosa presença de VOSSA EXCELENCIA, sob a regência do art.19º, inciso I c/c art. 300, ambos do Código de Ritos Cíveis, e ainda, consubstanciado nos mandamentos da Convenção, Regimento Interno do Condomínio e com decisões de Assembleia, ajuizar a presente

**AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER  
(EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS) C/C PEDIDO DE TUTELA  
ANTECIPADA DE URGÊNCIA**

Em desfavor do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDUARDO VICTOR II**, inscrito no CNPJ nº 03.006.366/0001-66, com endereço na Rua Josefa de Miranda Freire, nº 38, Jardim Oceania, João Pessoa/PB, CEP 58.037-328, haja vista os fundamentos fáticos e de direito adiante declinados.

## **I – DAS PRELIMINARES PROCESSUAIS:**

### **I.1) DA LEGITIMIDADE ATIVA DOS AUTORES**

*Ab initio*, a legitimidade dos autores em propor a presente demanda advém em razão de que são proprietários de apartamentos no Condomínio do Edifício Eduardo Victor II (aptos. 302, 204 e 404, respectivamente), conforme faz provas os documentos contidos no Doc. 01.

O entendimento da jurisprudência não é diferente:

*DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLÉIA GERAL. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. LEGITIMIDADE ATIVA. CONDÔMINOS. SÍNDICO PROFISSIONAL. PARTE ILEGÍTIMA. AUSÊNCIA DERELACÃO JURÍDICA. I - O condômino é quem possui legitimidade ativa para a propositura de ação contra o condomínio para a discussão de temas diretamente relacionados à esta relação jurídica, notadamente para a pretensão de anulação de decisão de assembleia e outros daí decorrentes. II - Na hipótese, o autor, síndico profissional e não condômino, pretende discutir a nulidade de assembleia condominial que o destituiu e a abstenção da prática de atos definidos em assembleia. Contudo, tais pretensões são próprias de quem possui relação direta com o condomínio, condição na qual o autor não se enquadra, na medida em que não detém a qualidade de condômino. III - Negou-se provimento ao recurso. (TJ-DF 20140110025910 DF 0000553-87.2014.8.07.0001, Relator: JOSÉ DIVINO, Data de Julgamento: 20/04/2016, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 03/05/2016. Pág.: 357/408)*

Inconteste, portanto, a legitimidade ativa dos promoventes, em ajuizar a presente medida judicial que objetiva a OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER (I. não realização de cobrança de cotas extraordinárias referente ao empréstimo/financiamento de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais); II. Não realização de obra, sem que haja um laudo conclusivo e sem análise de outros orçamentos) e OBRIGAÇÃO DE FAZER (I. apresentar/realizar perícia para verificar a urgência da obra e o que tem de fato ser feito; II. Apresentar a ata da reunião (ou assembleia) supostamente ocorrida em 13/11/2021 que tinha aprovado a contratação de empresa construtora para executar e financiar a obra no valor acima mencionado, bem como apresentar os orçamentos de outras empresas de construção civil, se houver) e III. Apresentar ata de assembleia que aprovou cobrança de valores aos condôminos a título de “taxa-extra”.

### **I.2) DA LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO**

Lado outro, impende-nos esclarecer que o condomínio deve figurar no polo passivo, eis que é quem estaria contratando, intermediado obviamente pelo síndico profissional contratado (Sr. Ricardo Pessoa de Melo Junior), a empresa construtora para realizar e financiar a obra na incrível monta de aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), enquanto há outros

orçamentos para efetuar os mesmos serviços em valores muito mais econômicos (R\$ 290.683,80 / R\$ 287.128,62 / R\$ 321.670,62), conforme faz prova a AGE realizada em 21/12/2021 (Doc. 03).

ética, transparente e sem gerar prejuízos ao condomínio. **Ato contínuo foi apresentado por três empresas de engenharia que fizeram levantamentos no edifício os valores dos orçamentos em caso de contratação a para obra de recuperação estrutural, fazendo frente ao orçamento apresentado pelo senhor síndico.** A empresa Gesta Construções Eireli, no valor de R\$ 290.683,80 (duzentos e noventa mil e seiscentos e oitenta e três reais e oitenta centavos). **AD engenharia** no valor de R\$ 287.128,62 (duzentos e oitenta e sete mil cento e vinte oito reais e sessenta e dois centavos). **E a empresa Gênesis Construtora Ltda** entregou a proposta no valor de R\$ 321.670,62 (trezentos e vinte um mil seiscentos e setenta reais e sessenta e dois centavos). Ficou decidido pelos condôminos que o senhor síndico irá convocar uma nova assembleia para deliberar a respeito dos orçamentos mencionados, a fim de que seja deliberada a escolha da empresa que efetue a obra de recuperação com o melhor custo benefício para o condomínio, bem como será feito o custeio da referida obra. Não

Desse modo, conclui-se que não pairam dúvidas quanto a legitimidade passiva do condomínio em figurar no polo passivo da presente lide.

### **I.3) DA JUSTIÇA GRATUITA**

Requer-se, initio litis, que seja deferido o pedido de Justiça Gratuita devido ao fato dos Demandantes não poderem arcar com as custas processuais sem comprometer o seu sustento, devendo ser beneficiado nos termos do art. 5º, inciso LXXIV da Constituição Federal em conjunto com o art. 98 do novo CPC.

Os promoventes não possuem condições financeiras de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo do seu sustento e de sua família.

O Código de Processo Civil, em seu art. 98, dispõe da possibilidade de requerer a concessão da gratuita da justiça:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

(...)

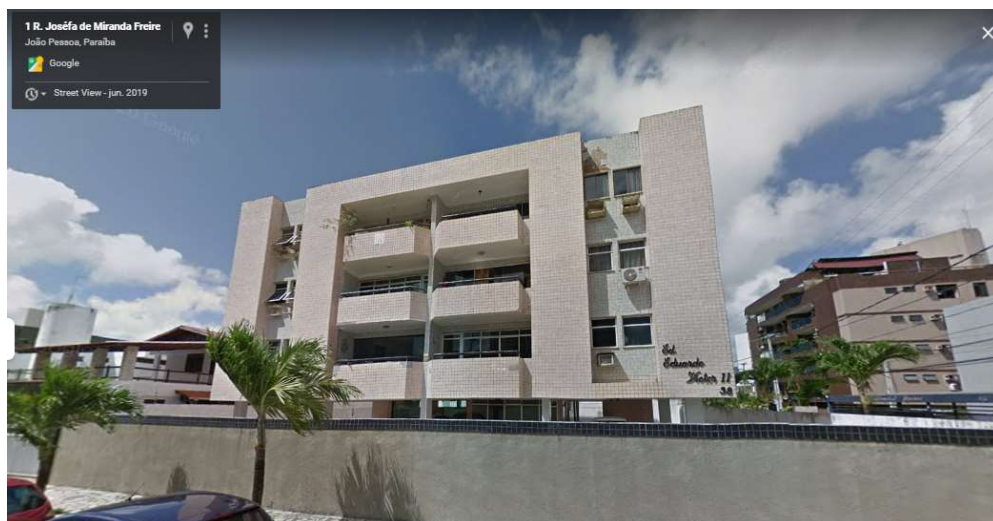
Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

Por tais razões, pleiteiam-se os benefícios da Justiça Gratuita, assegurados pela Constituição Federal, art. 5º, LXXIV e pela Lei 13.105/2015 (CPC), art. 98 e seguintes.

## **II – DOS FATOS:**

PRECLARO **Juiz**,

Inicialmente, compete-nos informar que o Condomínio DEMANDADO é um edifício de uso exclusivo residencial, composto de 04 (quatro) pavimentos, sendo 01 (um) pilotis, 03 (três) pavimentos tipo, constituído de 12 (doze) apartamentos, conforme dados constantes na Convenção do condomínio (Doc. 02).



Pois bem, o condomínio demandado, que está atualmente sendo representado pelo síndico profissional, Sr. Ricardo Pessoa de Melo Junior (CPF nº 060.412.524-09), convocou Assembleia Geral Extraordinária que supostamente iria ser realizada em 13/11/2021 com a seguinte pauta:

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE) – MODALIDADE HÍBRIDA**

Prezados Senhores: Na qualidade de Síndico deste Condomínio, sirvo-me da presente para convocar V.Sas. para participarem da Assembleia Geral Ordinária, sendo assim, ficam convocados os condôminos do Condomínio do Edifício Eduardo Victor II CNPJ 03.006.366/0001-66 para participarem da mesma, que ocorrerá em 13/11/2021 (Sábado), e será realizado em formato híbrido, conforme previsto no artigo 12 da Lei 14.010/2020 de 10 de Junho de 2020, às 10:00, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de representante das unidades, e às 10:30, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, para deliberarem exclusivamente sobre a seguinte PAUTA:

1. Discussão e aprovação do Regimento Interno;
2. Apresentação da empresa que concluirá e financiará a obra do condomínio;
3. Apresentação e aprovação da Garantidora de Crédito (CONDOGOLD);
4. Apresentação para solução da segurança do condomínio;
5. Parecer geral da Administradora NGA - através de seu proprietário e responsável Sr Ninahua;
6. Assuntos gerais.

Quanto a fundamentação da realização da assembleia na MODALIDADE HÍBRIDA, como consta do edital acima, alertamos que fora citada a Lei 14.010/2020 a qual prevê:

*Art. 12. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, **até 30 de outubro de 2020**, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial. (GN)*

Portanto, tendo em vista que aquela assembleia se realizou APÓS 30 DE OUTUBRO DE 2020, ou seja, em 13/11/2021, fora do prazo legal, A MESMA ACONTECEU de forma ILEGAL, portanto, nula de pleno direito.

Mesmo assim, na citada reunião, fora discutido acerca da empresa que iria realizar e financiar uma obra **na incrível monta de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), SEM sequer apresentar outros orçamentos.**

Isso mesmo, Excelência, houve uma suposta contratação de uma empresa sem sequer apresentar orçamentos de outras empresas aos condôminos, que em sua maioria são idosos, registre-se. A reunião, que não possui caráter de assembleia, pois é nula de pleno direito, discutiu acerca de uma grande reforma estrutural a ser bancada por um empréstimo bancário ao condomínio.

O pior, a empresa supostamente contratada, na reunião, para realizar a obra e efetuar empréstimo bancário (Nome Empresarial: GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408, inscrita no CNPJ nº 43.642.897/0001-60) sequer possui como suas atividades a construção civil. Além do fato que foi recentemente criada (24/09/2021), conforme faz prova o

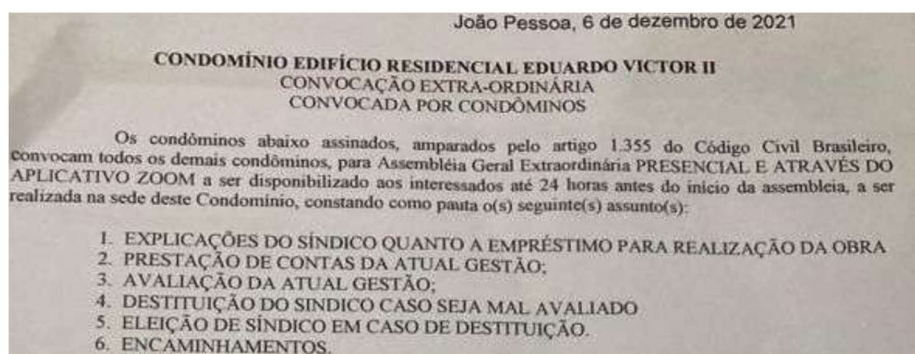


cartão do CNPJ em anexo (Doc. 05), com endereço na cidade de Recife, coincidentemente, a mesma cidade onde síndico reside.

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO<br>43.642.897/0001-60<br>MATRIZ   | COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO<br>CADASTRAL | DATA DE ABERTURA<br>24/09/2021 |
| NOME EMPRESARIAL<br>GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408  |   |                                |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br>GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA  |   | PORTE<br>ME                    |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL<br>85.99-6-04 - Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial   |   |                                |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS<br>77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes<br>82.19-9-99 - Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente<br>01.61-0-03 - Serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita |   |                                |

Após discussões de praxe na reunião de 13/11/2021, os condôminos foram informados que a empresa acima aduzida fora contratada com a maioria dos votos (muito deles por procuração).

Inconformados com a “contratação” da empresa “GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408”, cujo a descrição principal em seu cartão CNPJ é “treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial”, para uma grande reforma estrutural e empréstimo bancário em nome do condomínio no importe aproximado de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), os autores, juntamente com outros condôminos (totalizando mais que ¼), convocaram uma Assembleia Geral Extraordinária (Doc. 06), inicialmente agendada para 15/12/2021, mas que fora remarcada, com anuência dos condôminos, para o dia 21/12/2021 (conforme ata contida no Doc. 03), tendo em vista que era necessário a participação do síndico, uma vez que naquela data (15/12/2021) estava em viagem de lazer para Dubai (Emirados Árabes Unidos), com a seguinte pauta:



O síndico, Sr. Ricardo Pessoa de Melo Junior, ao ser indagado na AGE de 21/12/2021 (Doc. 03) informou a todos que “*não houve contratação de nenhum empréstimo*”.

Porém, em 15 de novembro de 2021, o condomínio demandado, através do síndico (Sr. Ricardo), enviou aos condôminos (em grupo de *Whatsapp*) um “Comunicado URGENTE” (Doc. 07), informando acerca do

financiamento da obra orçada em aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

De fato, o termo “empréstimo” é diferente de “financiamento”, ou seja, houve uma inexatidão material quanto a nomenclatura utilizada na AGE.

O “Comunicado URGENTE” (Doc. 07) solicita aos condôminos que escolhessem uma opção para pagamento de “cotas extras” do suposto empréstimo/financiamento.

Vejamos as – absurdas – opções de “parcelamento individual” contida no documento:

Segue opções de parcelamento individual:

1. ☐ 1+5 de R\$ 11.500,00
2. ☐ 1+11 de R\$ 6.400,00
3. ☐ 1+17 de R\$ 4.750,00
4. ☐ 1+23 de R\$ 3.950,00
5. ☐ 1+35 de R\$ 3.200,00
6. ☐ 1+47 de R\$ 2.850,00

E mais, diz que o condômino que não responder no prazo de 10 dias corridos o condomínio fará que o condômino escolha a última opção (1+47 de R\$ 2.850,00), que totaliza nada mais nada menos R\$ 136.800,00 (cento e trinta e seis mil e oitocentos reais).

Um verdadeiro CONTRASSENSE com a situação econômica que o país vive!

Ademais, na AGE de 21/12/2021 (Doc. 03), os condôminos que a convocaram, tiveram o zelo de pedir orçamentos de outras empresas especialistas em construção civil (Docs. 08 e 09), **sendo vislumbrado que os preços de uma reforma desse porte giram em torno de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, ou seja, R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) a menos que a empresa supostamente contratada pelo síndico. Segue trecho da ata da AGE (Doc. 03) de 21/12/2021 que dispõe sobre os orçamentos:

ética, transparente e sem gerar prejuízos ao condomínio. **Ato contínuo foi apresentado por três empresas de engenharia que fizeram levantamentos no edifício os valores dos orçamentos em caso de contratação a para obra de recuperação estrutural, fazendo frente ao orçamento apresentado pelo senhor síndico. A empresa Gesta Construções Eireli, no valor de R\$ 290.683,80 (duzentos e noventa mil e seiscentos e oitenta e três reais e oitenta centavos). AD engenharia no valor de R\$ 287.128,62 (duzentos e oitenta e sete mil cento e vinte oito reais e sessenta e dois centavos). E a empresa Gênesis Construtora Ltda entregou a proposta no valor de R\$ 321.670,62 (trezentos e vinte um mil seiscentos e setenta reais e sessenta e dois centavos). Ficou decidido pelos condôminos que o senhor síndico irá convocar uma nova assembleia para deliberar a respeito dos orçamentos mencionados, a fim de que seja deliberada a escolha da empresa que efetue a obra de recuperação com o melhor custo benefício para o condomínio, bem como será feito o custeio da referida obra. Não**

Note, Excelência, que ficou decidido pelos condôminos que o síndico convocaria nova assembleia para deliberar a respeito dos orçamentos mencionados, a fim de que fosse deliberada a escolha da empresa para efetuar a obra de recuperação estrutural. Levaria a crer que a contratação da empresa no valor de R\$ 700.000,00, não mais ocorreria.

Após esses estranhos fatos, para não dizer duvidosos, os autores, preocupado com toda a situação legal e financeira, resolveram investigar a vida pregressa tanto do síndico profissional, quanto da empresa contratada para execução e financiamento da obra (GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408).

Como dito anteriormente a empresa GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408, foi recentemente criada em 24/09/2021, menos de 2 (dois) meses antes de sua contratação, e tem como objeto as seguintes atividades:

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO<br>43.642.897/0001-60<br>MATRIZ   | <b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO<br/>CADASTRAL</b> | DATA DE ABERTURA<br>24/09/2021 |
| NOME EMPRESARIAL<br>GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408  |   |                                |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br>GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA  |   | PORTE<br>ME                    |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL<br>85.99-6-04 - Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial   |   |                                |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS<br>77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes<br>82.19-9-99 - Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente<br>01.61-0-03 - Serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita |   |                                |

Outrossim, os autores descobriram processos tramitando na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, acerca de desvio de recursos de propriedade do Condomínio Beach Class Santa Maria em valores superiores a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), quando o Sr. Ricardo Pessoa de Melo Junior era o síndico a época, havendo, inclusive, o processo nº 0025240-56.2020.8.17.2001 (Ação de Exigir Contas), em trâmite na “Seção B da 8ª Vara Cível da Comarca de Recife” (Doc. 10).

Sem maiores delongas acerca do processo, mas em sua defesa, o síndico afirma ter levado um golpe por um funcionário do Banco Safra.

Porém, em consulta a plataforma de buscas “Google”, nota-se que o síndico profissional também é empresário do ramo de “consultoria e serviços”, cujo atividade econômica principal é “correspondente de instituições financeiras” (CNPJ nº 22.299.393/0001-19 – Doc. 11):



|  |             |
|--|-------------|
| NOME EMPRESARIAL<br>RICARDO PESSOA DE MELO JUNIOR SERVICOS DE APOIO ADMINISTRATIVO   |             |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br>RC 3 CONSULTORIA E SERVICOS  | PORTE<br>ME |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL<br>66.19-3-02 - Correspondentes de instituições financeiras  |             |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS<br>66.22-3-00 - Corretores e agentes de seguros, de planos de previdência complementar e de saúde<br>68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária<br>70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica<br>74.90-1-04 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários<br>82.11-3-00 - Serviços combinados de escritório e apoio administrativo |             |

Ora, Excelência, não é fazendo juízo de valor e nem condenado o síndico, já que isso é papel do Judiciário, mas é de se estranhar que um profissional do ramo financeiro leve um “golpe” (termo utilizado nos autos) de uma instituição bancária respeitada e consolidada em todo o país (Banco Safra).

Logo, assistem razão os autores ao ficarem com um “pé atrás” com relação a esse vultuoso empréstimo, além do fato do preço da obra/reforma estrutural estar demasiadamente elevada quanto ao preço do mercado.

**Registre-se que até a data do protocolo da presente lide, o síndico do condomínio demandado sequer apresentou a Ata da AGE do dia 13/11/2021 que supostamente teria aprovado a contratação da empresa para a importante da obra/reforma estrutural. Tampouco apresentou a Ata que aprovou a cobrança de “taxa-extra”.**

Em 10/01/2022, o síndico enviou edital de convocação de “urgência” (Doc. 12) para realização de uma Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no dia 20/01/2022, com a seguinte pauta:

1. Prestação de contas do mês anterior (dezembro/21);
2. Solução financeira para excursão da obra;
3. Início das obras;
4. Assuntos gerais.

Mais uma vez, com a suposta maioria (alguns através de procurações não apresentadas), foi aprovada a contratação da empresa relatada anteriormente (Doc. 05 - GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408, inscrita no CNPJ nº 43.642.897/0001-60) nos mesmos moldes previstos, no importe de aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), sem apresentar a ata dessa assembleia até a presente data.

Infelizmente, Excelência, os autores, além de não serem abastados economicamente, requerem a implantação da transparência, pleiteando a intervenção cautelar do Poder Judiciário, afim de evitar o início/continuidade de uma grandiosa obra de reforma estrutural, na incrível monta de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), que irá onerar a todos, sem sequer existir uma Ata formal, como dispõe a Convenção do Condomínio (Doc. 02, art. 16,

parágrafo único<sup>1</sup>) da AGE de 13/11/2021 na qual supostamente foi aprovado a contratação da empresa e do empréstimo/financiamento que pode chegar a mais de R\$ 130.000,00 para cada condômino.

Nesta sede, é o suficiente sumariar.

## **II – SUBSTRATO JURÍDICO:**

### **II.1) DA OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER**

Em sede de OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, os autores requerem que o condomínio demandado não realize as cobranças das “cotas extras” ou “taxa-extra” do suposto empréstimo/financiamento para realização da obra, cobrando qualquer valor transcrito na tabela contida no Doc. 07, abaixo colacionada:

Segue opções de parcelamento individual:

1. ☐ 1+5 de R\$ 11.500,00
2. ☐ 1+11 de R\$ 6.400,00
3. ☐ 1+17 de R\$ 4.750,00
4. ☐ 1+23 de R\$ 3.950,00
5. ☐ 1+35 de R\$ 3.200,00
6. ☐ 1+47 de R\$ 2.850,00

Consequentemente, pleiteiam os promoventes a não realização da obra e caso já tenha iniciado, requerem a imediata paralisação, até que haja um laudo conclusivo acerca da necessidade da reforma e uma assembleia geral extraordinária de condôminos que obedeça aos costumes dos condomínios de todo o país, apresentando no mínimo 3 (três) orçamentos de empresas sérias, de preferência local (não obrigatoriedade), respeitando o princípio da economicidade, que objetiva a minimização dos gastos, sem o comprometimento dos padrões de qualidade, gerindo adequadamente os recursos financeiros que irão ser colocados à disposição do síndico.

É notório que a obra contratada pelo gestor do condomínio demandado mostra-se demasiadamente excessiva, nos moldes do § 3º<sup>2</sup>, art. 1.341, do Código Civil.

### **II.2) DA OBRIGAÇÃO DE FAZER**

---

<sup>1</sup> Art. 16 (...) Parágrafo único: Nos oito dias que se seguirem à assembleias, o administrador afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por dez dias; e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

<sup>2</sup> Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: (...) § 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Já em sede de OBRIGAÇÃO DE FAZER, requerem os condôminos demandantes que seja realizado (ou apresentado se já existir) uma perícia técnica especializada, que demonstre a urgência e a necessidade da obra.

Pleiteiam também que seja apresentada (exibição de documentos) a Ata da Assembleia Geral Extraordinária supostamente realizada em 13/11/2021, com a lista de presença e assinatura dos condôminos participantes, além das procurações dos condôminos representados por terceiro. Requer, ainda, a apresentação de pesquisa de mercado para a contratação da empresa alhures aduzida (orçamentos de outras empresas de construção civil supostamente apresentados naquela assembleia de 13/11/2021).

Preveem os artigos 396 e 397, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 396. O juiz pode ordenar que a parte exiba documento ou coisa que se encontre em seu poder.

Art. 397. O pedido formulado pela parte conterá:

I - a individuação, tão completa quanto possível, do documento ou da coisa;

II - a finalidade da prova, indicando os fatos que se relacionam com o documento ou com a coisa;

III - as circunstâncias em que se funda o requerente para afirmar que o documento ou a coisa existe e se acha em poder da parte contrária.

O Código Civil dispõe:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

(...)

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

É irretorquível, pois, que os condôminos têm o direito de conhecer dos documentos que são de seus interesses e que encontram-se em poder da parte requerida.

É de se observar que a apresentação de tais documentos não acarretará em nenhum prejuízo factual, visto que é direito do condômino,

devidamente previsto na Convenção do Condomínio (Doc. 02), mais precisamente no art. 5º, alínea “d”, *in verbis*:

Art. 5º: São direitos dos condôminos:

(...)

d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou ao síndico;

A Lei nº 4.591/1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias é clara ao dispor que a apresentação de orçamentos é obrigatória nas obras acerca de estrutura integral da edificação (*in casu*, acredita-se). Senão vejamos:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

(...)

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

### **III - DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA ANTECIPADA:**

Douto JULGADOR,

Nesta sede e oportunidade, depõe ao Vosso Superior conhecimento circunstância fática que justifica a **intervenção CAUTELAR** do Poder Judiciário, afim de evitar o perecimento do direito dos autores com possíveis cobranças indevidas.

A medida demanda, portanto, que, no bojo da análise perfunctória, verifique-se a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Na espécie, tem-se que os fundamentos depositos refletem a plausibilidade da tutela de urgência requerida.

Quanto a configuração do requisito legal relativo à probabilidade do direito, tem-se evidente que não há Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de novembro de 2021, contrariando dispositivos da Convenção (Doc. 02), bem como diante da ausência de outros orçamentos para execução



de obra acerca de estrutura integral da edificação (art. 12, § 4º, da Lei nº 4.591/1964).

A respeito do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, vislumbra-se que as cobranças que estão por vir, baseado no Doc. 07 enviado pelo representante legal do condomínio, qual seja: 1+47 de R\$ 2.850,00 referem-se a valores demasiadamente excessivos para financiar uma obra numa vultuosa monta (aproximadamente R\$ 700.000,00 [setecentos mil reais]) sem sequer haver apresentação de outros orçamentos na suposta AGE realizada em 13/11/2021.

Com efeito, mostra-se muito temerária uma contratação de uma empresa (GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408 – Doc. 05), recentemente criada em 24/09/2021, ou seja, menos de 2 (dois) meses antes de sua contratação, que não tem como objetivo a construção civil. Vejamos:

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO<br>43.642.897/0001-60<br>MATRIZ   | <b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO<br/>CADASTRAL</b> | DATA DE ABERTURA<br>24/09/2021 |
| NOME EMPRESARIAL<br>GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA 10275131408  |   |                                |
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br>GUILHERME HENRIQUE DO NASCIMENTO SILVA  |   | PORTE<br>ME                    |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL<br>85.99-6-04 - Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial   |   |                                |
| CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS<br>77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes<br>82.19-9-99 - Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente<br>01.61-0-03 - Serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita |   |                                |

Acrescente-se ao fato de que tramita processo em face do atual síndico (processo nº 0025240-56.2020.8.17.2001), acerca de supostos desvio de recursos de propriedade do Condomínio Beach Class Santa Maria, localizado em Recife/PE, em valores superiores a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), quando o Sr. Ricardo Pessoa de Melo Junior era o síndico a época, em trâmite na “Seção B da 8ª Vara Cível da Comarca de Recife” (Doc. 10),

Ora, Excelência, sem fazer juízo de valor e longe de querer condenar o síndico (fato esse que só cabe ao Judiciário), mas é de se estranhar que um profissional do ramo financeiro como ele caía em um “golpe” (termo utilizado nos autos acima citado) de uma instituição bancária respeitada e consolidada em todo o país (Banco Safra).

Destarte, satisfeitos os pressupostos legais previstos pelo art. 300, da Lei de Ritos Cíveis, ROGÁ ao Douto Juízo a concessão da tutela de urgência antecipada, de modo a determinar que o condomínio demandado: a) Não realize a(s) cobrança(s) de cotas extraordinárias referente a realização/contratação para realização de empréstimo/financiamento para realização da obra de reforma estrutural com a empresa supostamente escolhida na age de 13/11/2021, numa monta equivalente a aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais); b) Não seja realizada a obra/reforma, e caso já tenha sido iniciada, requerem a imediata paralisação, até que haja um laudo técnico

conclusivo acerca da necessidade da reforma e uma assembleia geral extraordinária de condôminos que obedeça aos costumes dos condomínios de todo o país, apresentando no mínimo 3 (três) orçamentos de empresas sérias/renomadas, de preferência local (não obrigatoriedade), respeitando o princípio da economicidade, objetivando a minimização dos gastos, sem o comprometimento dos padrões de qualidade, gerindo adequadamente os recursos financeiros que irão ser colocados à sua disposição; e c) seja apresentada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária supostamente realizada em 13/11/2021, com a lista de presença e assinatura dos condôminos participantes, além das procurações dos condôminos representados por terceiro, por ser medida que se impõe.

#### **IV - O PEDIDO E SUAS ESPECIFICAÇÕES:**

Face ao exposto, com supedâneo na Legislação infraconstitucional referida, e invocando os doutíssimos suplementos do honrado pretor destinatário desta súplica, requer a concessão da gratuidade judiciária, nos termos do art. 98 e ss do CPC, bem como:

a) **CAUTELARMENTE**, a concessão da **TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA** para:

a.1) Não realize a(s) cobrança(s) de cotas extraordinárias referente a realização/contratação para realização de empréstimo/financiamento para realização da obra de reforma estrutural com a empresa supostamente escolhida na age de 13/11/2021, numa monta equivalente a aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais);

a.II) Não seja realizada a obra/reforma, e caso já tenha sido iniciada, requerem a imediata paralisação, até que haja um laudo técnico conclusivo acerca da necessidade da reforma e uma assembleia geral extraordinária de condôminos que obedeça aos costumes dos condomínios de todo o país, apresentando no mínimo 3 (três) orçamentos de empresas sérias/renomadas, de preferência local (não obrigatoriedade), respeitando o princípio da economicidade, objetivando a minimização dos gastos, sem o comprometimento dos padrões de qualidade, gerindo adequadamente os recursos financeiros que irão ser colocados à sua disposição; e

a.III) Seja apresentada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária supostamente realizada em 13/11/2021, com a lista de presença e assinatura dos condôminos participantes, além das procurações dos condôminos representados por terceiro, sob pena de aplicação de multa diária sabiamente arbitrada por Vossa Excelência, para o caso de descumprimento, nos termos preconizado pelo art. 536, §1º c/c art. 537, ambos do CPC;

b) A **CITAÇÃO** do promovido, para, comparecer à **AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO**, conforme vontade textualizada pelo art. 334, do Codex Instrumental Civil; em restando malograda a auto composição, contar-se-á o **PRAZO** para oferecimento de **CONTESTAÇÃO** a partir da realização do ato processual retro indicado, nos termos do art. 335, inciso I, do CPC;

c) No **MÉRITO**, requer sejam julgados totalmente procedentes os pedidos formulados pelos promoventes para:

c.1) Em sede de **OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER**, que o promovido não realize as cobranças das “cotas extras” do suposto empréstimo/financiamento para realização da obra, seja ela cobrando o valor de “número 1 ou de número 6”, vide tabela contida no Doc. 07 e, conseqüentemente, pela a não realização da obra e caso já tenha iniciado, requerem a sua paralisação, até que haja um laudo conclusivo acerca da necessidade da reforma e uma assembleia geral extraordinária de condôminos que aprove tal feito, obedecendo aos costumes dos condomínios de todo o país, apresentando no mínimo 3 (três) orçamentos de empresas de construção civil, de preferência local (não obrigatoriedade), respeitando o princípio da economicidade, que objetiva a minimização dos gastos, sem o comprometimento dos padrões de qualidade, gerindo adequadamente os recursos financeiros que irão ser colocados à disposição do responsável legal.

c.2) Em sede de **OBRIGAÇÃO DE FAZER**, requer a seja realizado (ou apresentado se já existir) uma perícia técnica especializada, que demonstre a urgência e a necessidade da obra estrutural, bem como seja apresentada (exibição de documentos) a Ata da reunião ou Assembleia Geral Extraordinária supostamente realizada em 13/11/2021, com a lista de presença e assinatura dos condôminos participantes, devidamente registrada em Cartório, além das procurações dos condôminos representados por terceiros. Requer, ainda, a apresentação de pesquisa de mercado para a contratação da empresa alhures aduzida (orçamentos de outras empresas de construção civil supostamente apresentados naquela reunião de 13/11/2021).

c.3) Apresentar ata de assembleia que aprovou cobrança de valores aos condôminos a título de “taxa-extra” da reforma estrutural.

d) Condenação do demandado em honorários sucumbenciais, nos termos dos arts. 85 e ss. do CPC.

Protestam provar o alegado por intermédio de todos os meios de provas em direito admitidas, máxime pela prova documental já acostada; depoimento pessoal, dentre outras.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), nos termos do preconizado pelo art. 292, do CPC.

**Pedem e esperam deferimento.**

João Pessoa/PB, 07 de fevereiro de 2021.

**INALDO DANTAS**

OAB/PB nº 10.290

**EXPEDITO LIRA FILHO**

OAB/PB nº 19.007