

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO PLANTONISTA DAS VARAS CÍVEL E ACIDENTES DO TRABALHO DE MANAUS/AM.**

**URGENTE: PEDIDO DE ANALISE NO JUIZO PLANTONISTA**

**ALEXSANDRO COSTA LIMA**, brasileiro, divorciado, farmacêutico, RG nº 1014332-7, SSP/AM, CPF nº 416.437.472-15, endereço eletrônico: [drogaria\\_santamonica@hotmail.com](mailto:drogaria_santamonica@hotmail.com), residente e domiciliado na Av. Coronel Teixeira, 6225, Reserva Inglesa, cond. London, Torre 4, Ap. 1001, bairro Ponta Negra, CEP: 69037-000, nesta cidade, por intermédio de seu advogado infra-assinado, conforme procuração e substabelecimento inclusos, com escritório profissional constante no rodapé desta, onde receberá intimações, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, expor e ao final requerer o que se segue:

Com o escopo de garantir o direito do Requerente e evitar que sofra graves e irreparáveis prejuízos, é necessário que se determine, liminarmente, **em sede de PLANTÃO**, a suspensão da Assembleia Geral Extraordinária convocada, irregularmente, pelo Requerido, marcada para amanhã, dia 24/07/2019, as 19:00 horas, no salão de festas do condomínio, convocação esta eivada de vícios insanáveis, os quais, são expostos de forma didática nas linhas posteriores.

Dessa forma, requer de Vossa Excelência o deferimento **LIMINARMENTE E INALDITA ALTERA PARTS**, ante a ofensa do direito líquido e certo e o perigo da demora.

Termos em que, pede deferimento.

Manaus, 23 de julho de 2019.

[ASSINADO DIGITALMENTE POR]

Victor Alberto Graça Lins

OAB/AM – 10.562

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO PLANTONISTA DAS VARAS CÍVEL E ACIDENTES DO TRABALHO DE MANAUS/AM.**

**URGENTE: PEDIDO DE ANALISE NO JUIZO PLANTONISTA**

**ALEXSANDRO COSTA LIMA**, brasileiro, divorciado, farmacêutico, RG nº 1014332-7, SSP/AM, CPF nº 416.437.472-15, endereço eletrônico: [drogaria\\_santamonica@hotmail.com](mailto:drogaria_santamonica@hotmail.com), residente e domiciliado na Av. Coronel Teixeira, 6225, Reserva Inglesa, cond. London, Torre 4, Ap. 1001, bairro Ponta Negra, CEP: 69037-000, nesta cidade, por intermédio de seu advogado infra-assinado, conforme procuração e substabelecimento inclusos, com escritório profissional constante no rodapé desta, onde receberá intimações, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência propor a presente

**AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**

em face de **CONDOMÍNIO LONDON**, com endereço na Av. Coronel Teixeira, nº 225, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, regularmente inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.286.948/0001-74, e-mail: [sildomarmenezes@gmail.com](mailto:sildomarmenezes@gmail.com), e seu Síndico, o Sr. Sildomar Ribeiro Menezes, portador do CPF nº 193.668.252-49, pelos fatos e fundamentos a seguir delineados.

**1 – DOS FATOS.**

Em 26 de junho 2019, a administradora do requerido encaminhou via e-mail convocação através de edital aos moradores para participar de assembleia geral extraordinária, **a ser realizada amanhã, dia 24/07/2019**, no condomínio London, às 19 horas e, em segunda e última convocação às 19:30 horas, com qualquer número de presentes, constando como ordem do dia os seguintes assuntos. Senão vejamos:

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO

### DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados (as) Senhores (as) Condôminos (as),

Na qualidade de Síndico do **Condomínio London**, sirvo-me da presente para convocar os senhores (as) condôminos (as) para participarem da **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, a realizar-se no próximo dia **24 de julho de 2019 (quarta - feira)**, às 19h00min horas em primeira chamada, nas dependências do condomínio, contando com a presença de pelo menos metade dos votos totais, ou as 19:30 horas em segunda e última chamada, no mesmo dia e local, com qualquer número de presentes, (salvo quórum especial exigido por lei ou pela Convenção), para **DELIBERAREM** sobre a seguinte **ORDEM DO DIA**:

1. Alteração da Convenção do Condomínio London;
2. Prestação de contas da gestão anterior, do período de março à dezembro de 2018 e de janeiro à março de 2019 e parecer do Conselho Consultivo anterior acerca da prestação de contas do igual período;
3. Previsão orçamentária para o período de abril 2019 a março de 2020, com definição da taxa condominial e investimentos.

Ocorre que, a convocação não atendeu às normas legais, tendo em vista que, os editais de convocação foram encaminhados apenas via e-mail, pela administradora do condomínio London – AJM Condomínios (conforme doc. anexo), descumprindo o regramento do art. 16, “caput”, da Convenção Condominial, que prevê que **seja mediante carta registrada ou protocolada**.

Esta atitude do requerido tem sido frequente, e já foi objeto de discussão por condôminos que não foram convocados e não puderam exercer seu direito de voto, conforme se depreende do processo de nº 0617847-14.2019.8.04.0001, pleiteiam invalidar aquela assembléia realizada, por ter desrespeitado as normas de publicidade, nos termos do art.1.354 do CCB, que diz que “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.

Verifica-se, ainda, que a convocação para os condôminos não foi acompanhada de cópias das contas do Administrador, bem como de orçamento relativo ao exercício respectivo, conforme determina o §2º, do art. 16, da convenção condominial, o que reforça a não realização da referida assembléia.

Observa-se, outrossim, que no supracitado edital, o síndico do condomínio, que tem a legitimidade do seu mandato contestada por vários condôminos através do processo 0617847-14.2019.8.04.0001, fez constar pautas (2ª e 3ª pauta) que, deliberará a apresentação da prestação de contas da gestão anterior, sendo o período de março a dezembro de 2018 e de janeiro a março de 2019, bem como, o parecer do conselho consultivo acerca das contas do síndico da gestão anterior e Previsão orçamentária para o período de abril de 2019 a março de 2020, com definição da taxa condominial e investimentos.

Excelência, as referidas pautas (2ª e 3ª) **NÃO** podem ser deliberadas em Assembleia Geral Extraordinária, senão vejamos os motivos:

## **2ª PAUTA:**

2. Prestação de contas da gestão anterior, do período de março à dezembro de 2018 e de janeiro à março de 2019 e parecer do Conselho Consultivo anterior acerca da prestação de contas do igual período;

Conforme preceitos da convenção condominial, **NÃO HÁ** previsão para deliberação da prestação de contas em assembleia geral extraordinária, sendo a ASSEMBLEIA ORDINÁRIA a competente para tal discussão.

A outra razão é que, o REQUERENTE é o ex síndico do condomínio. Conforme explicito no edital, a 2ª pauta irá conter a votação das suas contas quando estava na função de síndico, que se norteará através da exibição do parecer relacionado ao período analisado, parecer este que, é **TOTALMENTE DESCONHECIDO** pelo REQUERENTE, visto que, após o término de sua gestão, ele não teve mais acessos aos documentos produzidos na época que geriu o condomínio, pois toda documentação ficou sob a tutela do novo gestor.

Como se não bastasse, o REQUERENTE também não foi convocado/convidado a participar de qualquer reunião do conselho onde se analisou suas contas (se é que foram analisadas) e tão pouco foi cientificado quanto a elaboração do parecer que orientará os demais condôminos na supramencionada assembleia quanto a aprovação ou não de suas contas.

Como não poderia ser diferente, o REQUERENTE muito preocupado com a sua imagem e reputação, procurou a administração do condomínio pessoalmente para ter acesso ao parecer emitido e mencionado no edital, visto que, o parecer contém informação que não é do seu conhecimento, pois as análises foram feitas (se é que foram) às escuras, e claro, devido à contestação da legitimidade dos moradores quanto ao síndico em exercício, é sabido que um eventual com informações negativas poderá e certamente manchará a honra do REQUERENTE, bem como sua reputação perante os condôminos, e com certeza, trará dano irreparável à sua imagem.

Sem contar Excelência que, a pior das situações é que não haverá chance de defesa no ato da apresentação, pois apenas se saberá do conteúdo do parecer na hora da assembleia.

Diante da preocupação aqui narrada, no dia 10/07/2019, novamente o REQUERENTE solicitou, só que desta vez formalmente, da administração do condomínio (doc. anexo), bem como ao conselho consultivo, cópia do parecer mencionado em edital, para fazer uma análise antes da assembleia e assim, evitar possíveis informações que possam denegrir sua imagem, e ter sua chance de defesa e contraditório garantida.

No pedido realizado junto a administração, um prazo de 72 horas corridas foi dado para que lhe fosse entregue. O prazo findou-se no dia 15/07/2019, e até a presente data, vésperas da assembleia, não houve qualquer manifestação da administração ou do conselho consultivo do condomínio, o que levou o REQUERENTE a ficar mais apreensivo quanto ao conteúdo que poderá ser apresentado na assembleia, conteúdo que, vale lembrar, **É TOTALMENTE DESCONHECIDO**, e a tirar pela experiência vivida na última assembleia, a apresentação somada às interferências do banco Santander, poderão acarretar sérios danos para a imagem e reputação do REQUERENTE, inclusive, danos possíveis de reparação por parte do condomínio, o que seria um ônus a todos os condôminos.

Vale mencionar, que na assembléia anterior realizada no dia 22/03/2019, o Banco Santander tomou para si o poder de voto de 126 unidades habitacionais, dentro das quais, votou por unidades habitacionais que já haviam sido comercializadas, impedindo o direito dos proprietários/condôminos de exercerem seu direito de voto, conforme se depreende dos vastos documentos constantes no processo de nº 0617847-14.2019.8.04.0001, que ainda se encontra para análise do MM.Juiz, bem como do agravo de instrumento de nº 4002271-62.2019.8.04.0000, que também se encontra aguardando decisão do desembargador relator.

Frise-se, que o Banco Santander tem se intrometeu nas atividades condominiais e na convivência dos condôminos, causando sérios prejuízos, pois nenhum condômino precisa comparecer, já que ele aprova tudo sozinho, tal como na última assembléia, que votou para não permitir que o Requerente prestasse contas da sua gestão, bem como não permitiu a aprovação da previsão orçamentária, elegeu o atual síndico, dentre outros.

Acontece Excelência que, ao compulsar os documentos apresentados pelo Banco Santander, foi possível identificar que o banco NÃO PODE E NEM PODERIA VOTAR em assembleias do condomínio, pois não comprovou a sua titularidade, em nenhum momento apresentou o registro de imóvel.

Sendo assim, o Banco Santander não pode votar em assembleias, ao menos que, sejam procuradores ou condômino (proprietário).

### **3º PAUTA:**

3. Previsão orçamentária para o período de abril 2019 a março de 2020, com definição da taxa condominial e investimentos.

A convenção também **NÃO** estabelece possibilidade de deliberação da previsão orçamentária em assembleia geral extraordinária (apenas a ASSEMBLEIA ORDINÁRIA a competente para tal discussão), pois, a matéria é sobre questão ordinária do condomínio (cota condominial), o que por si só já é um vício na convocação.

Ao procurar saber o motivo da deliberação abranger meses que inclusive já passaram (abril, maio, junho e julho de 2019), o REQUERENTE se deparou com o demonstrativo de receitas e despesas, que, demonstram que o SÍNDICO, ora REQUERIDO usou valores altos para realização de compra de materiais para portaria do condomínio, conforme faz prova por meio do boleto enviados aos condôminos neste mês de julho, despesa que, não foi autorizada em assembleia, parecer do conselho por escrito e tão pouco previstas na previsão orçamentária vigente (2018/2019).

Contudo, ficou claro para o REQUERENTE que o intuito do REQUERIDO é:

1. Realizar assembléia sem atender às normas legais de convocação, tanto pela ausência do envio por carta registrada ou protocolada, quanto pela ausência do envio de cópias das contas do administrador, bem como do orçamento relativo ao exercício respectivo, regramento previsto em convenção condominial, art.16, §2º e §3º, sem a qual a assembléia não pode deliberar, o que reforça o reconhecimento de anulação da referida convocação;

2. uma assembleia extraordinária (INCOMPETENTE PARA 2 DAS 3 PAUTAS), para assim tratar de matérias que são de exclusiva competência da assembleia geral ordinária;

3. Apresentar conteúdo com a única intenção de manchar a imagem do REQUERENTE, conteúdo que já está configurado como intencional o cerceamento do direito do contraditório e da ampla defesa;

4. E, deliberar pauta que traz como objeto a deliberação de orçamento de meses que já se passaram e que não poderiam estar em votação, com o claro intuito de legalizar gastos efetuados pelo “bel-prazer” do REQUERIDO, destoando assim do interesse geral.

Em resumo, um edital eivado de vícios e erros, com interesses excluídos que unicamente **VISARÁ ATENDER AO ANSEIO PARTICULAR DO SÍDICO.**

## 2 – DO DIREITO.

### 2.1 - DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA;

A concessão da tutela provisória de urgência é possível quando preenchidos os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, in verbis:

**Art. 300:** *A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

(...)

**§ 2º:** *A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*

Esse dispositivo é uma garantia contra os prejuízos que o tempo pode causar aos direitos e aos seus titulares e cuja antecipação de tutela tem nítido caráter satisfativo.

Tais requisitos retratam a aparência de um bom direito e de perigo eminente.

O *fumus boni iuris* (fumaça do bom direito) se caracteriza pela demonstração dos vícios que nortearam a convocação da assembleia extraordinária objeto da lide, bem como, o cerceamento de defesa garantida constitucionalmente a qualquer cidadão, nitidamente demonstrado quando o REQUERENTE buscou formalmente informações acerca do parecer que envolve sua gestão e que vai de encontro à sua honra e dignidade caso os mesmos contenham conteúdo negativo, porém, não obteve respostas, deixando assim muito clara a intenção do REQUERIDO no sentido de surpreender o REQUERENTE e fazer com que a situação seja vexatória no momento da assembleia.

O *periculum in mora* (perigo eminente) se caracteriza quando existe a probabilidade de dano a uma das partes, resultante da demora no processamento e julgamento da querela judicial, já que a assembléia será amanhã, dia 24.07.2019.

Outrossim, o Banco Santander S/A não é condômino, por não deter a propriedade das unidades habitacionais do condomínio London. Pois bem, certamente se farão presentes na assembleia de amanhã, e por abuso de direito, votarão ilegalmente que nem fizeram na assembléia anterior, votando sozinho todas deliberações da ordem do dia, em total

prejuízo aos condôminos que ali residem, motivo pelo qual pedimos *vênia*, para que seja deferido liminarmente, a determinação para que o Banco Santander S/A, se abstenha de participar e votar nas assembleias promovidas pelo condomínio London/Requerido, até que se comprove a propriedade, todos sob pena de multa no valor a ser decidido por vossa Excelência, e em caso de descumprimento, que o valor venha ser revertido em favor REQUERENTE.

Dessa forma, resta claro a necessidade da tutela provisória na presente, pois, a possível deliberação das matérias exclusivas para assembleia geral, a deliberação de previsão orçamentária a contar de data passada, assim como a exposição do parecer sem o prévio conhecimento do REQUERENTE podem trazer danos irreparáveis ao condomínio e ao REQUERENTE.

Forçoso, pois, reconhecer a perfeita sintonia entre a possibilidade de liminar para a **SUSPENSÃO DA AGE DE AMANHÃ, DIA 23/07/2019**, e o disposto no referido verbete.

Requisitos que presentes se encontram no caso exame.

## **2.2 - DA ILEGALIDADE DA CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA PARA O DIA 24/07/2019.**

A minuta da Convenção do Condomínio London prevê no *caput* do art. 16, a forma na qual será dada publicidade para Convocação da AGE, nos termos *in verbis*:

### ***Das Assembléias Gerais***

**Artigo 16** - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico ou por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do Condomínio, e serão realizadas no local indicado pelo Síndico ou pelos Condôminos. Além das cartas deverá ser afixado, em local próprio do edifício, o edital de convocação.



Ocorre que o Requerido olvidou por completo de tal determinação, ou seja, não deu a devida publicidade do ato convocatório a fim de validar a reunião assemblear convocada.

FABRÍCIO ZAMPROGNA MATIELLO, ao comentar o artigo 1.354, do CC, esclarece que além de respeitar as normas de publicidade em geral pode a convenção do condomínio estabelecer outras obrigações:

**Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.**

A convocação dos condôminos para a realização da assembleia geral atenderá aos ditames ínsitos na convenção, v. g., forma (edital,



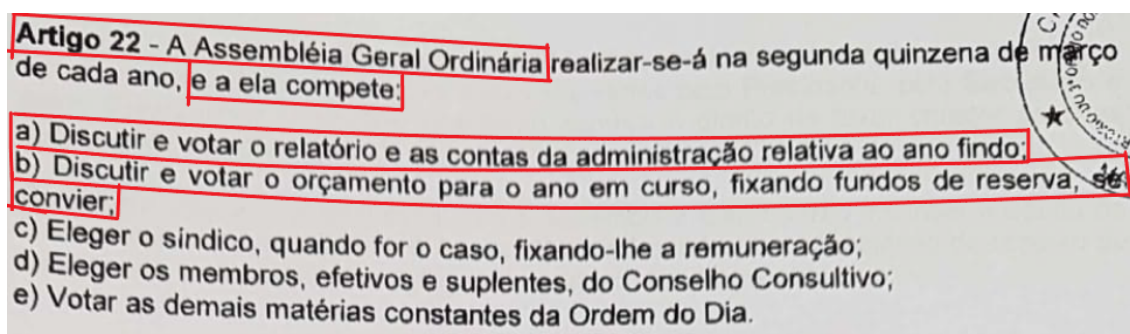
cientificação pessoal etc.), prazos, colocação dos temas a serem debatidos e assim por diante. Todos os condôminos devem ser regularmente convocados, seja por edital ou através de outros meios estabelecidos na normatização interna. (MATIELLO, FABRÍCIO ZAMPROGNA. Código Civil Comentado. – 4a Ed. – São Paulo: LTr, 2011. p. 858). (grifei)

Assim, conforme relatado nos fatos, não se tem como precisar se todos os condôminos foram convocados para tal assembléia condominial, já que foi enviado apenas via e-mail, pela administradora do condomínio London – AJM Condomínios (conforme doc. anexo), descumprindo o regramento do art. 16, “caput”, da Convenção Condominial, que prevê que seja mediante **carta registrada ou protocolada, e dessa forma, a assembléia não poderá deliberar.**

Outrossim, por não ter sido a convocação acompanhada de cópias das contas do Administrador, bem como do orçamento relativo ao exercício respectivo, igualmente houve descumprimento do regramento previsto no o §2º, do art. 16, da convenção condominial.

### **2.3 – DO CHAMAMENTO DA ASSEMBLEIA;**

Excelência, ao compulsar a convenção condominial, encontra-se nela que as tratativas de previsão orçamentária e prestação de contas são matérias exclusivas da Assembleia Geral Ordinária, senão vejamos:



Ou seja, não há previsão dentro da convenção para que a assembleia geral extraordinária trate dos temas propostos pelo REQUERIDO.

A convenção condominial é o diploma que regula os atos condominiais. Ela é que norteia os atos legais do condomínio, e quando não observada, provoca conflitos, e não podemos deixar de dizer que é dever do síndico, guardião da convenção, cumprir e fazer cumprir os preceitos aprovados e constantes na convenção, senão vejamos o que diz o código civil:

**Artigo 1.348 do C.C.:** *competete ao síndico:*

**IV** - *Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações das assembleias;*

Conforme demonstrado, não há alternativas ou opção quando se trata do cumprimento da convenção. Não é optativo fazer ou não da forma preceituada na convenção condominial, o dever do síndico é cumprir e fazer cumprir a convenção.

## **2.4 – DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DA GESTÃO ANTERIOR E O CERCEAMENTO DE DEFESA E CONTRADITÓRIO;**

2. Prestação de contas da gestão anterior, do período de março à dezembro de 2018 e de janeiro à março de 2019 e parecer do Conselho Consultivo anterior acerca da prestação de contas do igual período;

Excelência, o início da frase da pauta é bem claro em dizer “*PRESTAÇÃO DE CONTAS DA GESTÃO ANTERIOR*”, o que não é nenhum problema para o REQUERENTE. O que soou estranho foi o fato de o REQUERIDO fazer o chamamento da assembleia sem ter ao menos comunicado ao REQUERENTE acerca das análises das pastas de prestação de contas referente ao seu período de gestão, e tão pouco tê-lo avisado acerca do parecer elaborado, bem como tê-lo submetido para prévia análise.

É uma máxima dentro do direito brasileiro que, todos tenham direito ao contraditório e ampla defesa. O contraditório no caso em tela está na possibilidade do REQUERENTE ter acesso ao que foi escrito sobre sua gestão, pois imagine Excelência, se em uma assembleia geral, seja ela qual for, há uma divulgação de notícia que está equivocada e esta notícia pega o participante de surpresa, aquele dano pode nunca mais ser reparado, pois além da surpresa da notícia, como o participante, neste caso o REQUERENTE, poderá se defender? Ele certamente não conseguirá aprontar uma defesa em minutos de um ataque elaborado previamente e com tempo de sobra para quem os fez.

A ampla defesa é direito básico de qualquer indivíduo que é o que poderá ser acusado em geral. Certo que não existe uma acusação formal contra o REQUERENTE, mas, com a negativa da entrega do parecer, somado ao fato da gestão do atual síndico estar sendo contestada na justiça, não pelo REQUERENTE, mas por condôminos que sempre apoiaram o REQUERENTE enquanto o mesmo foi síndico, ficou muito claro que a intenção do REQUERIDO, bem como dos conselheiros consultivos é “surpreender” o REQUERENTE em assembleia com um parecer que ele ao menos possa se defender.

Com toda essa preocupação, e NUNCA se opondo ao fato das contas estarem sendo prestadas ao condôminos, mas tão somente apontando aqui perante o juízo que a assembleia extraordinária não é competente para tal discussão, o REQUERENTE formalizou o pedido com bastante antecedência para ter direito ao acesso do parecer que trata exclusivamente sobre sua gestão, mas, teve seu pedido ignorado e o direito cerceado.

Quanto ao direito do contraditório e ampla defesa, ele é direito fundamental, constante em cláusula pétrea da Constituição Federal, senão vejamos:

**Artigo 5º, inciso LV da C.F.:** *“aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”.*

No mesmo compasso, é assegurado ao condômino conforme convenção condominial em seu artigo 7º, d, acesso a qualquer informação relativa ao condomínio, inclusive livro e arquivos da administração. O que foi solicitado e não foi atendido.

**Artigo 7º: São direitos do Condôminos:**

***d) Examinar, a qualquer momento, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento ao administrador do condomínio.***

Desta forma Excelência, não restou dúvida que o REQUERENTE, não como ex síndico, mas como condômino também tem direito a examinar o parecer emitido pelo conselho, mas infelizmente, não teve seu direito atendido, o que é mais uma desobediência do síndico quanto ao que diz a convenção.

## **2.5 – DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA A CONTAR DE ABRIL DE 2019 ATÉ MARÇO DE 2020;**

Excelência, de início é possível afirmar que esta pauta chega à beira do ridículo, senão veja, a assembleia neste caso foi convocada para se reunir no dia 24/07/2019 a fim de que? Votar uma previsão

orçamentária que vai se iniciar em abril, passará por maio, junho e julho de 2019? Isso mesmo, este é o propósito.

Não é difícil chegar à conclusão que com este propósito, ou o REQUERIDO tem uma fórmula para voltar no tempo, ou ele vai tentar legalizar despesas realizadas por ele a partir de abril de 2019 que não estão na previsão orçamentária em vigor (previsão de 2018/2019).

O REQUERENTE então foi informado de uma despesa de grande valor realizada sem a anuência dos condôminos e a ela foi encontrada no demonstrativo de receita e despesa que mostra antecipação de pagamento, de uma só vez no valor de R\$: 128.098,00 a título de aquisição de equipamentos e serviços, serviços e materiais, nunca deliberados em assembleia e aprovadas pelos condôminos.

Vale ressaltar Excelência que, o REQUERIDO foi eleito apenas contando com votos advindos do Banco Santander, que aliás, tem interferido bastante nas atividades do condomínio, e na última assembleia votou praticamente sozinho, com 126 unidades, inclusive elegendo outro síndico, no caso o atual, e também votou contra deixar o REQUERENTE apresentar a prestação de contas da gestão dele, e igualmente votou contra a apresentação da previsão orçamentária, fato este arguido e provado na ação judicial 0617847-14.2019.8.04.0001.

**Aliás, o banco não tem nenhum dos seus donos ou diretores residindo no imóvel, conforme dito anteriormente, tem interferido de forma direta no convívio dos moradores através de um gerente que vai com procurações para provocar o tumulto e a desordem.**

**Sabe-se que o banco vai comercializar suas unidades (como tem feito). O banco não é morador e nem tem preocupação com o imóvel a longo prazo, e caso tal pauta vá para votação, há um perigo dos representantes do banco aprovar uma previsão orçamentária retroativa, de forma que, “legalizará” gastos realizados de abril para cá que não foram permitidos pela assembleia, conforme o que será exibido abaixo e se encontra anexo à presente:**

TÃO REF. PATRIMÔNIO SERVICE SEG.				
CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDEST	17,52%	51.504,00		
RES REF. ADIANTAMENTO PATRIMÔNIO SERVICE				
TOTAL DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS	26,02%	76.504,00		
CONSERVAÇÃO PERIÓDICA				
DEDETIZAÇÃO 2 DE 6	0,43%	1.271,33		
LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA 3 DE 6	0,46%	1.363,50		
TOTAL DE CONSERVAÇÃO PERIÓDICA	0,90%	2.634,83		
TRIBUTOS E IMPOSTOS RETIDOS				
INSS TERCEIROS L T MARTIN REF. NFSE 73	0,59%	1.724,25		
INSS TERCEIROS OLIVEIRA E ALENCAR NF 38	0,38%	1.130,22		
INSS TERCEIROS OLIVEIRA E ALENCAR REF. NFSE 38	0,38%	1.130,22		
INSS TERCEIROS SIMUKAUA REF. NFSE 167	1,00%	3.173,65		
PIS-COFINS-CSLL REF. SIMUKAUA NFS-E 167	0,51%	1.490,59		
TOTAL DE TRIBUTOS E IMPOSTOS RETIDOS	2,94%	8.648,93		
TOTAL DE DESPESAS	100,00%	293.999,85		
MOV. LÍQUIDO (RECEITAS-DESPESAS)		-78.968,31		
SALDO EM 31/05/2019		712.984,56		
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>				
<b>DE 01/05/2019 ATÉ 31/05/2019</b>				
CONTA	SALDO ANT.	CRÉDITOS*	DÉBITOS*	SALDO FINAL
CONTA CORRENTE PRINC	2.463,20	458.352,79	408.058,76	52.757,23
IPAL SANTANDER				

Excelência, as despesas grifadas foram realizadas dentro do mês 05/2019, e se observarmos a previsão orçamentária aprovada no ano de 2018 para exercício 2018/2019, não se encontra previsão para o síndico um valor tão alto sem a aprovação da assembleia. Então fica a dúvida, como será justificado o uso do recurso sem a anuência da assembleia? A resposta é simples, fazendo uma outra assembleia de previsão orçamentária para discutir “o passado” e “legalizar” um descumprimento da convenção.

Para o uso de um valor tão alto, o síndico precisa solicitar parecer dos conselheiros consultivos, ou da assembleia, e nem um dos dois foi feito.

**Artigo 15 - Compete ao Conselho Consultivo:**

- a) Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- c) Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de Orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembléia Geral;
- d) Assessorar o Síndico na solução de problemas do Condomínio;
- e) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos;
- f) Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;**
- g) Eleger entre os seus membros, o Presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como será o substituto legal do Síndico, nos seus eventuais impedimentos.

Se o parecer tivesse sido dado, ele deveria estar junto com os documentos solicitados pelo REQUERENTE, e como já se tornou uma rotina, eles não foram apresentados.

**Excelência, se o REQUERIDO tivesse feito tudo dentro dos parâmetros da convenção, certamente não estaria convocando uma assembleia para fazer previsão orçamentária que abrange meses já passados, e com isso, contar com uma instituição financeira para “legalizar” despesas não previstas e realizadas sem a devida aprovação do conselho ou da assembleia.**

Por fim, conforme previamente dito, não há qualquer dúvida quanto ao interesse por trás das pautas propositalmente inseridas em assembleia ilegítima para discussão dos respectivos temas, e com o requinte de intenção do cerceamento de defesa e do contraditório do REQUERENTE.

## **2.6 – DA AUSÊNCIA DE PROVA DA CONDIÇÃO DE CONDÔMINO APTO A VOTAR.**

Na assembleia anterior realizada no dia 22/03/2019, o Banco Santander participou da assembleia geral realizada e sozinho votou por 126 unidades. Com os referidos votos, o Banco além de não ter legitimidade para tal, interferiu de forma acintosa na rotina dos condôminos.

Acontece Excelência que, ao compulsar os documentos apresentados pelo Banco Santander, foi possível identificar que o banco NÃO PODE E NEM PODERIA VOTAR em assembleias do condomínio, senão vejamos o motivo:

**Art. 1.334 do C.C.:** *Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:*

**§ 2º:** *São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.*

*Portanto, não havendo nada na convenção, os promissários compradores sim, tem direito a voto.*

O legislador fez constar no CCB, que as equiparações constantes no referido artigo continham submissão à convenção do condomínio, sendo que, caberia à mesma a incumbência da demonstração de quem tem ou não tem competência do direito ao voto.

E assim a convenção o fez. No Artigo 7º que:

### **CAPITULO II Dos Direitos e Deveres**

**Artigo 7º-** São direitos dos Condôminos (art. 1.335, do Novo Código Civil):

f) Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;

Uma boa definição desse vocábulo encontrei no Dicionário da Língua Portuguesa Houaiss, em que a palavra condômino significa: indivíduo que, com outro (s), exerce o direito de propriedade sobre um bem não dividido; coproprietário.

Pois bem Excelência, o Banco não é proprietário das unidades que alegou representar, sendo que, a convenção não permite o voto do

Cessionários ou Promitentes Compradores, mas tão somente, Condôminos, que neste caso quer dizer PROPRIETÁRIO.

Conforme o Artigo 1245 do Código Civil, o proprietário é quem detém a propriedade do bem devidamente quando, transferido o registro do título no Registro de Imóveis.

**Art. 1.245:**

*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

Sendo assim, o Banco Santander ou qualquer outra pessoa física ou jurídica não podem votar em assembleias, ao menos que, sejam procuradores ou condômino (proprietário).

### **3. DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, requer que Vossa Excelência se digne a:

a) Preliminarmente, **DEFERIR O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**, para determinar a suspensão da assembleia extraordinária convocada para o dia 24/07/2019, às 19:00h, a ser realizada nas dependências do condomínio, por violação ao ordenamento jurídico, bem como para determinar que o Banco Santander S/A, se abstenha de participar e votar nas assembleias promovidas pelo condomínio London/Requerido, até que se comprove a propriedade, todos sob pena de multa no valor a ser decidido por vossa Excelência, e em caso de descumprimento, que o valor venha ser revertido em favor REQUERENTE.

b) Caso não seja este o entendimento de vossa Excelência, **DEFERIR O PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA**, para determinar a não deliberação das pautas 2ª e 3ª em virtude das irregularidades apontadas nesta exordial, como apresentação de parecer sem prévio conhecimento do REQUERENTE, e previsão orçamentária de meses já passados, sob pena de multa no valor a ser decidido por vossa Excelência, e em caso de descumprimento, que o valor venha ser revertido em favor REQUERENTE.

c) Não designar audiência de autocomposição, tendo em vista a impossibilidade de composição amigável entre as partes, assim, requer a citação dos Requeridos, para, querendo, apresentar contestação aos termos da inicial, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia e



presunção de veracidade dos fatos alegados, devendo ao final CONFIRMAR a medida antecipatória e julgar PROCEDENTE a presente demanda, reconhecendo e condenando os Réus:

d) no mérito, requer a anulação da convocação da assembleia extraordinária pautada para o dia 24/07/2019, às 19:30h, ou se não for este o entendimento de Vossa Excelência, a anulação de qualquer decisão quanto a 2ª e 3ª pauta, na assembleia a ser realizada nas dependências do condomínio;

e) Caso ocorra a realização da AGE por não concessão da liminar na forma requerida anteriormente, requer-se que a **AGE do dia 24/07/2019**, seja **declarada nula**, pelos vícios amplamente expostos na presente ação, tornando sem efeito qualquer decisão (exceto da primeira pauta);

f) Determinar a intimação do REQUERIDO em caso de deferimento da tutela antecipada através de oficial de justiça em momento anterior a assembleia, ou caso não seja possível, no momento do início da assembleia para inibir a exposição do REQUERIDO publicamente;

g) condenar os Requeridos ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, principalmente a documental e testemunhal.

Dá-se à causa o valor de R\$: 100,00 (cem reais) para efeitos fiscais, e por ser questão de DIREITO e de JUSTIÇA.

Termos em que pede,  
e espera deferimento!

Manaus, 23 de julho de 2019.

[ASSINADO DIGITALMENTE POR]  
Victor Alberto Graça Lins  
OAB/AM – 10.562