

ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA DE 26 DE SETEMBRO de 2023

Abaixo seguem em ordem cronológica e de forma compelida e resumida os elementos culminados em Notificação Extrajudicial, Ação Judicial, Contestação de Ação Judicial, Acordo Judicial e Despachos em Julgados sobre a Assembleia Extraordinária realizada em 26 de setembro 2023.

Caso algum Condômino necessite de maiores esclarecimentos, bem como a redação na íntegra sobre cada fato, solicitamos que entre em contato com a Administração .

Santa Cruz do Sul, 29 de fevereiro de 2023.

1- ATA ONDE FOI ALERTADO AINDA EM ASSEMBLEIA SOBRE O QUÓRUM NECESSARIO

Encaminhada a apreciação das demais pautas, o condômino Marcos Morsch, com base no artigo 42 do Estatuto Social da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, colocou seu entendimento de que não havia quórum necessário para votar as demais pautas da ordem do dia, tendo em vista que o inciso segundo do citado artigo fala em maioria dos associados, sendo que no inciso terceiro há menção expressa a maioria dos presentes, ou seja, quando o Estatuto refere a maioria dos presentes em assembleia, o faz de forma expressa. A pedido do condômino também consignou-se que essa irrisignação foi feita de forma expressa pelo referido condômino. Na sequência, foi feita exposição por condômino no sentido de que o artigo 42 se refere ao quórum de deliberação, que foi atingido, sendo suficiente a aprovação pela maioria dos presentes. Ainda foi exposto por membro da Diretoria que se trata de obras úteis. Registrada a colocação, foi dado prosseguimento na assembleia, sem a oposição da maioria dos presentes, sendo apreciados e votados os demais assuntos da ordem do dia, como seguem: 2)- **Apreciar e votar a substituição da grama do campo**

2- NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL AO CONDOMÍNIO SOBRE A QUESTÃO DO QUÓRUM

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Os abaixo firmados, associados da Associação Costa Leste e Reserva dos Pássaros, nos termos da legislação em vigor e considerando as decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária realizada no último dia 26 DE SETEMBRO DE 2023, vem através desta, **NOTIFICÁ-LA a apresentar no prazo de até 10 DIAS**, contados do recebimento desta, o embasamento legal e os critérios objetivos para a adoção dos quóruns de aprovação dos itens constantes da ordem do dia, uma vez que claramente em inobservância as disposições do artigo 42, incisos I, II e III do estatuto e artigo 1.341 e 1.342 do Código Civil Brasileiro, cientificando-lhe que caso não apresentada a justificativa no prazo mencionado ou sendo ela juridicamente insubsistente, serão adotadas as medidas legais cabíveis ao caso, servindo a presente para os devidos fins de direito, inclusive para que se abstenha da tomada de qualquer decisão relativa a contratação e/ou realização de qualquer obra, sob pena de responsabilização.

Atenciosamente,

Santa Cruz do Sul-RS, 02 de outubro de 2023.

3- CONTRANOTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO SOBRE A QUESTÃO DO QUÓRUM

O contranotificado pretende que sejam apresentados o embasamento legal e os critérios objetivos adotados em relação ao quórum de aprovação dos itens das ordens do dia referente as decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 26 de setembro de 2023.

Cabe registrar que não há qualquer ofensa ou inobservância as disposições do artigo 42, incisos I, II e III (correção do erro manifesto da notificação que repetiu o inciso II), do Estatuto, e artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil.



Isso porque, por primeiro, os objetivos principais da associação é a administração, proteção e manutenção dos objetivos e princípios básicos, fomento a esporte, lazer e cultura, conforme artigo 3º do Estatuto. No mais, trata de uma associação privada, sem fins lucrativos, regrada pelo artigo 53 do Código Civil, e que no caso administra um loteamento com equiparação a um condomínio, mas não tratando de um condomínio propriamente dito.

Outrossim, é importante lembrar que a Assembleia Geral dos Associados é o órgão máximo deliberativo da Associação, sendo que as decisões nela tomadas obrigam a todos os Associados, **independentemente de estarem ou não presentes**, conforme preconiza o artigo 39 do Estatuto.

Outro ponto é que a interpretação restritiva realizada pelo contranotificado, acabaria por violar a democracia e a deliberação da Assembleia, bem como engessaria a gestão e o desenvolvimento do condomínio, podendo o tornar obsoleto e, inclusive, perder a referência do padrão e notoriedade que detém na cidade e, por via de consequência, ocasionar sua desvalorização e atratividade, já que exigiria sempre a aprovação de 2/3 da totalidade dos associados de forma absoluta. Digno de nota que tal interpretação, inclusive, foi objeto de esclarecimento na própria Assembleia, tanto que em razão da concordância dos associados se prosseguiu com a respectiva votação das ordens do dia.

Em que pese o artigo 42, inciso I e II do Estatuto possa ter uma lacuna interpretativa e que mereça esclarecimento, em nenhum momento a redação do referido dispositivo estatutário menciona que os votos seriam de 2/3 dos associados de forma absoluta, fazendo com que a interpretação ocorra sempre de forma mais ampla e flexível, ou seja, 2/3 dos presentes na Assembleia, dando interpretação merecida aos artigos 39, 42 e 95 do Estatuto. Registra-se que o inciso III do referido artigo 42, observou a redação adequada, qual seja, aprovação dos votos da maioria dos presentes.

Por isso, a interpretação democrática do Estatuto e da legislação aplicável é que o quórum necessário para aprovação dos assuntos no tocante a administração do condomínio, em primeira chamada, **corresponde a 2/3 dos presentes na Assembleia Geral dos Associados**, podendo ser deliberado com a maioria absoluta em primeira chamada, ou com 1/3 nas convocações seguintes, conforme análise conjunta dos artigos 39, 42 e 95 do Estatuto, deixando clara e inequívoca a forma de interpretar o Estatuto.



Ou seja, considerando que para a medida mais impactante e drástica (alteração do estatuto) o **quórum é de 2/3 dos presentes em Assembleia**, essa é a interpretação adotada pela Associação nas Assembleias Gerais, inclusive, para aprovação de medidas menos impactantes, como por exemplo àquelas aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária do dia 26 de setembro de 2023 e em anteriores.

Essa é a única interpretação plausível, isso porque, senão, bastaria que fosse convocada Assembleia para alterar o Estatuto, modificar o quórum de aprovação que não exige quórum especial em lei, e então em Assembleia seguinte aprovar com o quórum ajustado.

Ainda, cabe fazer a explanação de que benfeitoria voluptuária é a de mero deleite ou recreio, já a útil é a que aumentam ou facilitam o uso do bem, e as necessárias as que tem a finalidade de conservar o bem ou evitar que se deteriore.



3 de 5

Portanto, a aprovação trata de benfeitoria útil e não voluptuária, sendo necessária, para aprovação, a maioria dos associados presentes na Assembleia Geral Extraordinária (art. 42, inciso II do Estatuto), o que fora observado conforme Ata da AGE 26/09/2023. Inclusive, em uma interpretação mais extensiva, seria, possível dizer que algumas benfeitorias aprovadas seriam necessárias, isso porque visa a conservação dos bens evitando sua deterioração.

Importante frisar os efeitos retroativos, no caso de ser aplicada interpretação diversa da que vem sendo utilizada, que causaria enorme instabilidade estatutária e condominial, pois as aprovações realizadas pelas diretorias anteriores, seriam nulas de pleno direito (que não convalidam ao decurso do tempo), ocasionando, inclusive, a possibilidade de responsabilização daqueles que assim teriam interpretado. **Inclusive, causa estranheza de, somente agora, 17 anos após a constituição do condomínio, é que seja levantado tal questionamento interpretativo, sendo que o critério adotado ao longo do tempo extingue a possibilidade de qualquer outro viés interpretativo.**

Ou seja, a continuidade da aprovação pelo quórum anteriormente aplicado (2/3 dos associados presentes) deve continuar sendo utilizada e interpretada, até mesmo para critérios de segurança jurídica e conservação patrimonial da associação, inexistindo a possibilidade de conceber qualquer irregularidade nas deliberações adotadas nas Assembleias.

Por fim, cabe registrar que a presente contranotificação é direcionada unicamente ao contranotificado, em razão da ausência de assinatura e/ou procuração dos demais associados nomeados naquele documento.

Portanto, inexistente qualquer ofensa ou inobservância às disposições do Estatuto, conforme fundamentos acima expostos, uma vez que a Assembleia Geral dos Associados é o órgão máximo deliberativo da Associação, sendo válidas todas as decisões tomadas e aprovadas.

Diante das considerações acima expostas e, com base no estabelecido no Estatuto, a Associação espera ter esclarecido o questionamento levantado na notificação extrajudicial, ficando clara a interpretação adotada na tomada de decisão da Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 26 de setembro de 2023, a qual observou os critérios e embasamento acima destacados, seguindo as mesmas diretrizes das diretorias anteriores, fundamentadas nos artigos 39, 42 e 95 do Estatuto.



4 de 5

Fica ciente também de que não haverá qualquer suspensão ou paralisação na continuidade e avanço na contratação e realização das obras devidamente aprovadas em Assembleia.

Certo de sua compreensão, aproveitamos para protestos de estima e consideração, ficando ao seu dispor para qualquer informação suplementar.

Santa Cruz do Sul, RS, 26 de outubro de 2023.

Atenciosamente,



ASSOCIACAO COSTA LESTE & RESERVA DOS PASSAROS

4- AÇÃO DOS CONDÔMIOS

Objeto da Presente – AÇÃO ANULATÓRIA, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela MARCOS MORSCH, GIOVANNI BORGATTI LANZARIN, JANAINA LAVOURAS, LEONEL JOSE WEIGEL, LUIZ FELIPE DE OLIVEIRA COUGO, MARIA HELENA BURIN LANGE, NELSON STORCH, ODULIA MARIA RECAMONDE THIES, PATRICIA DENARDI e SYDNEY DE OLIVEIRA, pelos motivos fáticos e jurídicos a seguir expostos. , vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, por seu procurador signatário, “ut” instrumentos de mandato incluso, apresentarem a presente AÇÃO ANULATÓRIA, com pedido de antecipação da tutela, em face de ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE E RESERVA DOS PÁSSAROS, inscrita no CNPJ sob o n. 07.859.180/0001-00, que deverá ser citada na pessoa de sua atual Presidente, Sra. Angelita Rosmere Gressler Assmann , o que fazem com fundamento das disposições dos artigos 166 e seguintes do Código Civil, pelo que dizem e REQUEREM tudo o que segue: 1. Os Autores da presente demanda são condôminos/associados da Associação Requerida, que para todos os efeitos legais ostenta a condição de condomínio de lotes e residências, possuindo, conforme lista anexa, 387 lotes/associados, tendo havido convocação através de respectivo edital (cópia anexa), para ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA realizada no último dia 26 DE SETEMBRO DE 2023, com a seguinte ORDEM DIA: 1) Apreciar e votar a implementação do novo sistema de segurança nos acessos e áreas sociais (compra ou contrato de comodato), e origem dos recursos necessários. 2) Apreciar e votar os projetos para reforma do espaço gourmet e salão de festas pequeno do Costa Leste, e origem dos recursos necessários. 3) Apreciar e votar a remoção da pista de skate ou sua reforma, e origem dos recursos necessários. 4) Apreciar e votar a cobertura da quadra de beach tênis do Costa Leste, com ou sem quiosque, e origem dos recursos necessários. 5) Apreciar e votar a substituição da grama do campo do Reserva dos Pássaros por grama sintética, e origem dos recursos necessários. 6) Apreciar e votar a criação de um espaço kids, e origem dos recursos necessários. 7) Assuntos gerais. 2. Efetivada a referida assembleia (que teve a presença de 187 associados/condôminos, conforme anexa lista de presenças, computando-se um voto para cada lote), foi debatido o primeiro item da pauta, que se referia a realização de serviços de substituição dos sistemas de segurança, que conforme a convocação, previa a análise de compra ou contrato de comodato com a empresa CINDAPA (que já opera as portarias e sistemas de segurança da Associação). Conforme se verifica da Ata da Assembleia (cópia anexa) foi colocada em votação somente a proposta de locação de novo sistema de segurança, entre três opções, nominadas como completa, reduzida e simplificada. Veja-se que a opção de compra de tais equipamentos pela Associação, sequer foi colocada em votação, em notória contradição e desrespeito ao previsto no edital de convocação e em prejuízo daqueles que entendiam pudesse ser esta a melhor opção. Desse modo, obteve-se a “aprovação” de contratação da locação de tais equipamentos a um custo aproximado de R\$12.000,00 mensais, com 142 votos favoráveis a “aquisição no novo sistema de identificação” (aqui, vale esclarecer que muito embora possa parecer se tratar de aquisição de equipamentos, na verdade se trata , como a seguir se extrai da respectiva ata. Assim, segundo consta da Ata, a modalidade de contratação da “opção completa”, foi aprovada com 90 votos favoráveis, com prazo de locação por 60 meses. Eis a primeira irregularidade/ilegalidade cometida na mencionada assembleia, porquanto não restou respeitado a edital de convocação (que previa no item 1 as possibilidade de compra ou

contrato de comodato de tais equipamentos). Além disso, a contratação de serviços dessa natureza exige quórum qualificado, nos exatos termos do artigo 1.342 do Código Civil, notadamente porque se cuida na verdade de obra de substituição de um sistema de segurança já existente. Não é demais lembrar, de outro lado, que sequer ficou claro na respectiva Ata da Assembleia, os valores envolvidos na referida contratação, de modo que está evidenciada a falta de transparência e coerência entre o que consta do edital de convocação e aquilo que foi apreciado e constou em ata. Seguindo-se na discussão da ordem do dia, passou a apreciação dos demais itens da pauta (2 a 7), que referiam a execução de obras voluptuárias e de obras em acréscimo as já existentes, como perfeitamente pode ser compreendido pela leitura do edital de convocação. Antes de iniciada a discussão e votação dos referidos itens, pediu a palavra o associado MARCOS MORSCH, suscitando questão de ordem, no sentido de deixar evidenciado/esclarecido que para a aprovação de tais itens era necessário o quórum de 2/3 dos associados, conforme prevê o Código Civil e o estatuto da Associação Requerida. Conforme documentação anexa, a Requerida possui 387 lotes/associados/proprietários de unidades, sendo que estavam presentes à assembleia 187, de modo que nem a totalidade dos associados votantes presentes seria suficiente para obtenção do quórum mínimo necessário a aprovação dos itens pautados relativos a obras novas ou de acréscimo as já existentes. Por simples cálculo aritmético, tem-se que o quórum de 2/3 só é alcançado para fins de aprovação com 257 votos. Para surpresa dos Autores, após breve reunião da Diretoria da Associação Requerida, decidindo a questão de ordem suscitada, foi firmado o inusitado e ilegal entendimento que a aprovação dos referidos itens poderia ser dar pela votação, tal como consta da Ata, da MAIORIA DOS PRESENTES! Mesmo com a irrisignação manifestada, prosseguiu-se na discussão e votação da ordem do dia, obtendo-se (segundo equivocado entendimento da diretoria da Requerida), dos itens 2, 3, 4, 5 e 6 com o seguinte número de votos: ITEM 1 - 142 votos pela aprovação, não sendo contabilizados os pela rejeição; ITEM 2 – 118 votos pela aprovação, não sendo contabilizados os pela rejeição; ITEM 3 – aprovação da remoção da pista de skate, sem contabilização dos números de votos favoráveis ou contrários, nem o custo estimado do serviço; ITEM 4 – assunto não colocado em votação, sob a alegação de opiniões divergentes, sendo postergado para ulterior deliberação; ITEM 5 – 91 votos pela aprovação e 78 pela rejeição; ITEM 6 - 107 votos pela aprovação, não contabilizados os pela rejeição. 3. Nesse cenário e para melhor entendimento da espécie aqui tratada, transcreve-se as disposições estatutárias da Associação Requerida (íntegra do Estatuto em anexo) relativas a assembleia geral: Artigo 39. A Assembleia Geral dos Associados é o órgão máximo deliberativo da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS e as decisões nela tomadas obrigam a todos os Associados, independente de estarem ou não presentes. Artigo 40. Haverá, anualmente, uma Assembleia Geral Ordinária, sempre na segunda quinzena do mês de novembro de cada ano. As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão convocadas pelo Presidente, por 1/5 dos condôminos ou pelo Conselho Fiscal mediante edital a ser publicado uma vez em jornal local, com, no mínimo, 03 (três) dias de antecedência, servindo este como comprovação legal da convocação, e mediante envio de carta simples, sem qualquer tipo de protocolo, aos endereços que forem fornecidos pelos associados, bem como pela exposição do edital na parte externa da portaria. Artigo 42. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns: I - voto de 2/3 dos associados para realização de obras voluptuárias e de obras em acréscimo as já existentes; II - voto da maioria dos associados para realização de obras úteis; III – voto da maioria dos

presentes em Assembleia, independentemente do número de presentes, para deliberar sobre assuntos de rotina administrativa, eleição do síndico, pequenos reparos de manutenção e nos demais casos em que a lei não prevê quórum especial. Artigo 43. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias e as reuniões da Associação serão sempre no horário pré-estabelecido, iniciando-se os trabalhos, em primeira convocação, com a metade mais um dos associados e, em segunda convocação, 30 minutos após, com qualquer número, salvo quando exigido quórum especial. Artigo 44. Os votos serão computados por lote contribuinte, contando um voto para cada lote representado. Artigo 45. Terão direito a voto, além da associada fundadora João Dick Imóveis Ltda., todos os associados efetivos e temporários, ou seus representantes legais, devidamente identificados. Os associados temporários, contudo, não terão direito a voto naqueles assuntos em que o custeio caiba ao associado efetivo, ou quando este se fizer presente na Assembleia. De outra banda, são no mesmo sentido as disposições do Código Civil, no capítulo VII, Seção I, que trata do condomínio, como se vê: Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. § 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. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum. Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns. 4. Para que qualquer dúvida não persista sobre a natureza das obras em comento, é relevante que se faça breves considerações sobre seus conceitos. O quórum exigido para aprovação sempre depende do tipo de obra. O Código Civil diferencia as obras em 3 tipos: obras necessárias, obras úteis e obras voluptuárias. Obras necessárias, de acordo com o Código Civil, são “as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore”. Ou seja, são as obras mais urgentes, indispensáveis para a manutenção do condomínio. Têm-se como exemplo, reparos elétricos, conserto de telhado, impermeabilização em caso de infiltrações etc. O quórum mínimo para aprovar obras necessárias no condomínio é a maioria dos presentes na assembleia (50% + 1). Caso a obra seja urgente e não traga despesa excessiva, ela não precisa de aprovação em assembleia. A seu turno, segundo o Código Civil, as obras úteis são aquelas “que aumentam ou facilitam o uso do bem”. Ao contrário das obras necessárias, elas não são indispensáveis para conservar o condomínio, mas têm uma utilidade clara” Por exemplo, instalação de cobertura na garagem, individualização de hidrômetros e instalação de grades de segurança. O quórum mínimo para aprovar obras úteis no condomínio é a maioria absoluta, ou seja, 50% + 1 dos condôminos. Atenção: não é apenas a maioria dos presentes em assembleia; é a maioria de todos os condôminos. Já as obras voluptuárias, de acordo com o

Código Civil são “as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor”. Ou seja, as obras voluptuárias são as obras de “embelezamento”. Por exemplo, reforma do salão de festas, reforma do hall de entrada e instalação de academia. O quórum mínimo para aprovar obras voluptuárias no condomínio é a maioria qualificada, ou seja, $\frac{2}{3}$ dos condôminos. Atenção mais uma vez: não se trata apenas de $\frac{2}{3}$ dos presentes em assembleia, mas $\frac{2}{3}$ de todos os condôminos. Logo Excelência, se mostra de uma clareza solar que as obras cuja aprovação ora de impugna, se enquadram no conceito de obras voluptuárias ou úteis, exigindo para sua aprovação o quórum qualificado previsto na lei e no estatuto. 5. Não menos importante é mencionar que todo o procedimento prévio, assim como as decisões tomadas na assembleia quanto a apuração da real vontade dos associados, não se revestiram da melhor técnica e transparência reclamadas para situações desta natureza. Nesse contexto vale lembrar que por disposição estatutária (artigo 40), a assembleia geral ordinária da Associação ocorre anualmente na segunda quinzena do mês de novembro, ou seja, daqui não mais do que 30 dias. Nesse passo, parece muito evidente que não se justificaria, a qualquer modo, a convocação de assembleia geral extraordinária, com o dispêndio de recursos financeiros e humanos para sua realização, para deliberação de questões de natureza não urgente, que por óbvio poderiam aguardar este curto espaço de tempo para deliberação. Veja-se ainda que não se está aqui tratando de qualquer obra ou reparações urgentes e/ou necessárias, que poderiam até mesmo ser realizadas independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. Não é caso dos autos, de modo que não se vislumbra presente qualquer justificativa plausível para a convocação de uma assembleia extraordinária, quando uma assembleia ordinária logo de avizinha. Além disso, ainda que não se está aqui tratando de recursos públicos, o bom senso recomenda que a gestão dos recursos da Associação (de propriedade de todos), devam ser geridos e usados na melhor forma, visando o benefício comum da coletividade que ali reside. Os princípios comuns à administração pública, tais como a transparência, a publicidade, economicidade e legalidade devem ser também aqui observados. Tanto é verdade, que em anteriores assembleias foi sugerida e aprovada a criação de um “canal de transparência” no site da Associação (www.aclrp.com.br), onde são demonstrados todos os gastos ordinários e eventuais efetivados com valor superior a R\$3.000,00. E assim foi implementado esse mecanismo de controle e transparência, disponível a consulta de todos associados. No caso em análise, a título exemplificativo, tem-se que um dos itens pautados na ordem do dia da inusitada assembleia extraordinária (item 5), era “apreciar e votar a substituição da grama do campo do Reserva dos Pássaros por grama sintética, e origem dos recursos necessários”. Importante destacar que nenhum dos autores recebeu previamente à assembleia qualquer material explicativo e/ou orçamentos, projetos sobre a referida obra. Eis que no dia da assembleia foi apresentado em telão com slides da pretendida obra, que ao final teria um custo de R\$485.000,00, revelado através de um único orçamento apresentado por uma empresa do Estado de São Paulo. Nesse passo, a situação posta para decisão em assembleia revela surpresa e falta de transparência na tomada de decisão quanto a realização ou não de uma obra de quase meio milhão de reais, porquanto sequer outros orçamentos foram apresentados aos associados, para que uma decisão adequada, justa e fundamentada pudesse ser tomada. Sem o objetivo de lançar qualquer mácula ou suspeição a quem quer que seja, parece de uma clareza solar que a total transparência deve ser observada quando se pretende a realização de obra desse vulto. Pelo

que constou da explanação da assembleia, o campo se grama sintética possui uma área total aproximada de 1.500 metros quadrados, o que indicaria um custo aproximado de R\$323,00 por metro quadrado, aí incluído, supostamente, os custos do material, instalação e transporte. Em rápida consulta a internet, como a seguir demonstrado, tem-se a oferta de gramados sintéticos, de excelente padrão para jogos de futebol, tem-se ofertas que variam entre R\$50,00 e R\$100,00, o que está a revelar um custo da obra pretendida extremamente superior a média de mercado. Nesse contexto, mesmo que todos sejam concordes com a realização de obras que visem a melhoria da qualidade de vida no condomínio, não menos importante é respeitar a vontade de maioria exigida em lei e estatuto, assim como eventual opinião contrária a realização de qualquer tipo de benfeitoria. No caso exemplificativo (relativo a colocação de grama sintética), a inusitada “aprovação” de deu com o voto de apenas 91 associados, menos da metade dos presentes a assembleia (que eram 187) e que representam tão somente 24% do total de associados. Essa metodologia de aprovação adotada pela diretoria da Associação Requerida, salvo melhor juízo, fere a lei, o estatuto e o bom senso. E contraria o que a mesma diretoria sustenta na contra notificação (que seria o quórum de 2/3 dos presentes a Assembleia). De outro lado, em movimentação prévia, inclusive com o fim de tentar evitar a judicialização do tema, foi encaminhada NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL a presidência da Associação (cópia anexa), para a que a mesma esclarecesse o embasamento legal e os critérios objetivos para a adoção dos quóruns de aprovação dos itens constantes da ordem do dia da referida assembleia. Sobreveio, em 26 de outubro de 2023, contra notificação (cópia anexada), com relato sobre os temas abordados na citada notificação, com arrazoado tido como juridicamente inconsistente, sustentando em outras coisas, que o quórum para aprovação das obras mencionadas na ordem do dia, segundo interpretação da diretoria, era de 2/3 dos associados presentes na Assembleia. Veja-se que o entendimento mencionado pela Diretoria na Assembleia, tal como consta em ata (maioria dos presentes), restou agora modificado para 2/3 dos presentes, o que revela notória confusão quanto ao que claramente expõe o Estatuto e o Código Civil. E ainda que essa tese fosse aceitável (de quórum de 2/3 dos presentes a Assembleia), o que juridicamente não é, importa destacar que tal índice não foi obtido para aprovação das pretendidas obras, notadamente porque em simples cálculo aritmético, tem-se que estando 187 associados presentes a assembleia, seriam necessários os votos de no mínimo 124, o que não ocorreu em relação aos itens 2 a 5. Ou seja, há flagrante contradição e ilegalidade no entendimento esposado pela Diretoria da Associação na referida Assembleia com aquele ora manifestado em resposta a notificação recebida. No que diz com os demais “argumentos” referidos na citada contra notificação, sequer merecem apreciação, porque não se amparam na lei e no estatuto e não se coadunam com a verdade. Dispõe o artigo 300 do CPC que 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. Presente se encontra o *fumus boni iuris*, em face das graves irregularidades apontadas quanto ao quórum necessário para aprovação das mencionadas obras, demonstrado através de Ata Assembleia e demais documentos em anexo, fica evidenciado o direito dos autores em obter a TUTELA DE URGÊNCIA. O risco de Risco de Dano Irreparável (*Periculum In Mora*), também se mostra firmemente presente no caso concreto, notadamente porque conforme amplamente demonstrado no decorrer desta petição, existe evidente risco ao resultado útil do processo se não for concedida a TUTELA DE URGÊNCIA, uma vez que os contratos serão firmados, as obras serão iniciadas e os respectivos valores serão rateados e

debitados a conta dos Autores em sua cota condominial mensal, já referente ao mês de novembro de 2023, cujo vencimento ocorre no dia 05, razão pela qual se mostra plausível o pleito. Vale destacar também, no ponto, que nenhum prejuízo advirá a Associação Requerida, uma vez que sendo ao final reconhecida eventual legalidade da decisão assemblear, o que se admite a título argumentativo, as obras poderão ser normalmente efetivadas. Não menos importante, é de se ressaltar que as obras pretendidas realizar, ora impugnadas pelos motivos já esposados, se cuidam de acréscimo e/ou modificação de estruturas já existentes no condomínio e em pleno funcionamento. Notadamente em relação ao item de segurança, o sistema atual de controle de acessos funciona perfeitamente e está operando normalmente, de modo que a suspensão da realização das citadas obras, não trará, sob qualquer aspecto, prejuízo algum a Associação Requerida e seus moradores. 8. Ante tudo o que foi exposto e com fundamento nos já citados dispositivos legais, REQUER seja DEFERIDA A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA, para o fim de determinar a SUSPENSÃO dos efeitos das decisões proferidas em assembleia da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE E RESERVA DOS PÁSSAROS, realizada no último dia 26 de setembro de 2023, com a imediata determinação de que a mesma se abstenha de realizar quaisquer das obras mencionadas, assim como proceder na cobrança de qualquer valor a título de chamada extra nas cotas condominiais, até final decisão desta demanda; A intimação e citação da Requerida, na pessoa de sua Presidente ANGELITA ROSMERE GRESSLER ASSMANN,, para querendo, apresentar contestação no prazo legal, sob pena de revelia, assim como tomar conhecimento da decisão tomada em antecipação da tutela; No mérito, seja confirmada a tutela antecipada e julgada PROCEDENTE a presente ação, declarando a nulidade das deliberações da assembleia relativas às obras dos itens 1 a 6 de edital de convocação, pela violação dos artigos 1.342 do Código Civil e 42 do Estatuto da Associação, em flagrante descumprimento do quórum mínimo exigido para tais deliberações; Provar o alegado por todos os meios de prova em direito oportunizados, inclusive o depoimento pessoal da presidente da Associação, sob pena de confissão; Seja ao final a associação requerida condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios do patrono dos Autores, em valor a ser estipulado por Vossa Excelência. Dá-se à presente causa o valor de ALÇADA. TERMOS EM QUE PEDE DEFERIMENTO.

Santa Cruz do Sul, 03 de novembro de 2023.

5- DECISÃO DA JUSTIÇA SOBRE O PEDIDO DE CANCELAMENTO DE ASSEMBLEIA

Vejam os.

Os autores comprovam a condição de condôminos/associados da requerida (evento 1, OUT12 a evento 1, OUT22).

Para a concessão da tutela de urgência, segundo art. 300 do CPC, devem estar evidenciados o perigo de dano e o risco de resultado útil do processo.

Quanto à instituição dos condomínios e as convenções de condomínio, prevê o Código Civil:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

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

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno. (Grifei)

Vale destacar que, inexistindo previsão expressa na convenção de condomínio, ou seja, em sua omissão, são aplicadas as previsões do Código Civil sobre o tema, artigos 1.347 a 1.356 do Código Civil.

Conforme a exordial e o documento do evento 1, EDITAL23, houve prévia convocação dos condôminos por Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária, que foi realizada no dia 26 de setembro de 2023, com pauta prevista na convocação:

A instalação da Assembleia é regida pela Convenção do Condomínio, anexada no evento 2, documento ESTATUTO2, com previsão em sua cláusula 43, que aproximadamente repete as disposições dos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil:

43. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias e as reuniões da Associação serão sempre no horário pré-estabelecido, iniciando-se os trabalhos, em primeira convocação, com a metade mais um dos associados e, em segunda convocação, 30 minutos após, com qualquer número, salvo quando exigido quorum especial. (Grifei).

Portanto, tal previsão entende necessária, para a instalação em primeira convocação, a presença da metade mais um dos associados, enquanto em segunda convocação não há exigência de quórum mínimo, com a expressa ressalva das hipóteses em que exigido quórum especial.

Ou seja, desde que não exigido quórum especial pela convenção, para instalação da assembleia, em primeira convocação, é preciso a presença de metade mais um do todo; em segunda, quórum livre, com votação mínima para deliberação e aprovação da maioria dos presentes.

Já no que diz respeito às deliberações, também há previsão expressa na Convenção Condominial, adotando as previsões dos artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil:

42. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas de acordo com os seguintes quoruns:

I - voto de 2/3 dos associados para realização de obras voluptuárias e de obras em acréscimo às já existentes;

II - voto da maioria dos associados para realização de obras úteis;

III – voto da maioria dos presentes em Assembleia, independentemente do número de presentes, para deliberar sobre assuntos de rotina administrativa, eleição do síndico, pequenos reparos de manutenção e nos demais casos em que a lei não prevê quorum especial. (Grifei)

Ainda, a cláusula 44, que prevê a forma de cômputo dos votos:

44. Os votos serão computados por lote contribuinte, contando um voto para cada lote representado.

Assim, há exigência de quórum especial quanto às obras voluptuárias e de acréscimo às já existentes, ou então no que diz respeito às obras úteis.

Nesse passo, entendo suficiente a demonstração, ao menos em sede de cognição sumária, da probabilidade do direito invocado pelos autores, tendo em vista a disposição na Convenção do Condomínio e as previsões que tratam da matéria no Código Civil, uma vez que exigido quórum qualificado de 2/3 dos condôminos para aprovação das obras voluptuárias propostas (cláusula 42, inciso I, da Convenção) e de maioria dos associados para as obras úteis (cláusula 42, inciso II, da Convenção), enquanto nem mesmo a totalidade dos presentes seria suficiente para aprovação de ambas as possibilidades - 187 de 387.

Indubitável que as seguintes matérias, pautadas no edital convocatório para a Assembleia Geral Extraordinária realizada em setembro último (EDITAL23, do evento 1), referem-se a obras voluptuárias e de acréscimo às já existentes:

- apreciação e votação de projetos para reforma do espaço gourmet e salão de festas pequeno do Costa Leste

- apreciação e votação quanto à remoção da pista de skate ou reforma;

- apreciação e votação quanto à cobertura da quadra de beach tênis do Costa Leste, com ou sem quiosque;

- apreciação e votação quanto à, de substituição de grama do campo do Reserva dos Pássaros por grama sintética e de criação de espaço kids.

Já a implementação de novo sistema de segurança nos acessos ao condomínio e áreas sociais (compra ou comodato) é identificável como útil, pois aparentemente diz respeito à pretensão de alteração sistema de identificação para ingresso de pessoas nas áreas do condomínio, reforçando a segurança dos condôminos. Entretanto, ainda que para as obras

úteis seja exigido menor quórum, este não restou atingido para a regularidade da aprovação, contando com um número de condôminos inferior à previsão convencional (evento 1, documento OUT28).

Dessarte, ao menos neste momento processual, os fatos narrados na exordial e os documentos que a instruíram, cotejados com as previsões da Convenção de Condomínio e o Código Civil, trazem foros de verossimilhança às alegações autorais, configurando a probabilidade do direito, evidenciando-se o risco aos condôminos autores para a hipótese de final procedência da demanda e finalização das obras aqui discutidas.

ANTE O EXPOSTO, **DEFIRO** a tutela de urgência postulada, determinando a suspensão dos efeitos das decisões proferidas na Assembleia da Associação Costa Leste e Reserva dos Pássaros, realizada no dia 26 de setembro de 2023, com a imediata determinação para que a demandada se abstenha de realizar quaisquer das obras nela aprovadas, assim como de proceder à cobrança de qualquer valor a título de chamada extra nas cotas condominiais referentes a tais obras, até final decisão desta demanda.

6- CONTESTAÇÃO DO CONDOMÍNIO SOBRE DESPACHO DA JUSTIÇA

ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE E RESERVA DOS PÁSSAROS, associação privada, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.180/0001-00,RS, vem, por seus procuradores signatários, à presença de Vossa Excelência, apresentar a presente **CONTESTAÇÃO** à presente ação.

Alegam os Autores que ocorreu, em 26/09/2023, uma Assembleia Geral Extraordinária, convocada por meio de edital, com o propósito de discutir, além de assuntos gerais: a) a implementação de um novo sistema de segurança nos acessos ao condomínio e áreas comuns (por meio de compra ou comodato) e a origem dos recursos necessários; b) apreciar e votar sobre projetos de reforma do espaço gourmet e do salão de festas pequeno do Costa Leste e a origem dos recursos necessários; c) a remoção ou reforma da pista de skate e a origem dos recursos necessários; d) a construção de uma cobertura na quadra de beach tênis do Costa Leste (com ou sem quiosque) e a origem dos recursos necessários; e) a substituição da grama no campo do Reserva dos Pássaros por grama sintética e a origem dos recursos necessários; f) por fim, a criação de um espaço infantil (kids) e a origem dos recursos necessários. Referem que, em um primeiro momento, foi discutido o primeiro item da pauta, relacionado à substituição dos sistemas de segurança, com foco na análise de um contrato de locação com a empresa CINDAPA, que já prestava serviços de segurança para a associação. Afirmam que a opção de compra dos equipamentos, embora mencionada no edital de convocação, supostamente não foi submetida à votação, o que consideram uma violação do edital e um desrespeito àqueles que preferiam essa alternativa. Além disso, argumentam que a contratação de serviços desta natureza teoricamente requer um quórum qualificado, de acordo com o Artigo 1.342 do Código Civil. Também mencionam, com relação aos demais itens objeto de pauta na referida assembleia, que os mesmos se referem a obras voluptuárias, em acréscimos às existentes, que, por sua vez, exigiriam, em tese, um quórum de 2/3 (dois terços) dos associados. Aduzem que a associação possui 387 (trezentos e oitenta e sete) associados, mas apenas 187 (cento e oitenta e sete) estariam presentes na aludida assembleia, número que não seria suficiente para atingir o quórum mínimo necessário (2/3 – dois terços – dos votos, ou seja, 257 (duzentos e cinquenta e sete) votos) para aprovar os itens da pauta. Ainda, mencionam suposta falta de transparência com relação aos custos das obras em votação. Afirmam ter enviado uma notificação extrajudicial à presidência da associação solicitando esclarecimentos sobre os fundamentos legais e critérios para os quóruns de aprovação dos itens da ordem do dia da assembleia, a qual foi devidamente respondida através de contranotificação. Em sede de antecipação de tutela, solicitam a suspensão dos efeitos das decisões tomadas na assembleia de 26/09/2023 e que a Associação seja proibida de realizar qualquer uma das obras mencionadas, bem como de cobrar valores adicionais nas cotas condominiais, até que haja uma decisão final neste processo.

Da irregularidade da representação dos Autores Patricia Denardi, Leonel Jose Weigel e Luiz Felipe de Oliveira Cougo: Inicialmente, destaca-se que as procurações supostamente outorgadas pelos Autores Patricia Denardi, Leonel Jose Weigel e Luiz Felipe de Oliveira Cougo ao Dr. Marcos Morsch (OAB/RS 32.912) estão desprovidas da assinatura dos outorgantes (Evento 1, PROC4, PROC9 e PROC10), o que caracteriza irregularidade da representação

processual. Sendo assim, os Autores devem ser intimados, em prazo a ser fixado pelo Juízo, para que regularizem a representação processual apresentando instrumentos procuratórios devidamente assinados, sob pena de extinção do processo.

Da impugnação ao valor atribuído à causa: Conforme já relatado, os Autores objetivam, por meio da presente ação, o reconhecimento de uma suposta nulidade da assembleia realizada em 26/09/2023, ato no qual foram aprovadas diversas melhorias em prol dos associados da Associação Ré, que, se somadas, atingem o montante total de R\$ 738.100,00 • A substituição da grama natural por grama sintética do campo do Reserva dos Pássaros: R\$ 485.000,00 • A reforma do espaço gourmet e do salão de festas pequeno do Costa Leste: R\$ 182.150,00 • A criação de um espaço kids: R\$ 70.950,00 . Isto é, a pretensão dos Autores é a discussão acerca da validade de um ato que contém (significativo) valor econômico, uma vez que foi na assembleia cuja anulação pretendem os Autores que foram deliberadas questões envolvendo a utilização de recursos da reserva econômica da Associação, bem como a aprovação de chamada extra para custear parte das melhorias aprovadas. Desse modo, o valor da causa deve corresponder ao valor do ato que é objeto de pedido de anulação pelos Autores, ou seja, uma assembleia extraordinária (representada por ata) cuja pauta consiste na aprovação de melhorias que atingem um custo total de R\$ 738.100,00 (setecentos e trinta e oito mil e cem reais). Nota-se que os Autores não se insurgem à assembleia tão somente no que diz respeito à defesa de seus interesses pessoais e particulares – grosso modo, não discutem apenas aquilo que poderia afetar o “próprio bolso” –, mas sim tudo o que foi deliberado naquela oportunidade, denotando a ideia de que supostamente agem em prol de todos os demais associados, até porque contestam aprovações de melhorias que seriam custeadas com a reserva financeira da Associação Ré, ou seja, que independem da captação de novos recursos. Fato é que, independentemente dos motivos que ensejaram a presente ação – sejam eles financeiros, políticos ou outros. Assim sendo, ante toda a explanação aqui contida, se faz necessário o acolhimento da presente impugnação ao valor da causa, com a consequente intimação dos Autores para que complementem as custas processuais faltantes, as quais devem condizer com o valor do ato que os Autores pretendem anular e ao proveito econômico almejado, qual seja, R\$ 738.100,00 (setecentos e trinta e oito mil e cem reais).

DO MÉRITO: Com relação ao mérito da presente demanda, se faz necessário que seja abordada uma série de questões que, ao serem interpretadas em conjunto, fazem com que não prospere o pedido dos Autores, uma vez que a realidade fática é totalmente diversa daquela narrada à petição inicial. III.I. Da distinção entre associação e condomínio: Ao contrário do que tentam fazer crer os Autores, a Ré não ostenta, para fins legais (ou para qualquer outra finalidade), a condição de um condomínio propriamente dito. A nomenclatura “condomínio”, apesar de utilizada com certa frequência, inclusive em comunicados e atas de assembleia, não representa, de fato ou de direito, a situação da Ré, visto que esta, como o próprio nome já diz, é uma associação de moradores. Sobre as diferenças entre associações e condomínios, podem ser citadas, dentre outras, as seguintes: ASSOCIAÇÃO CONDOMÍNIO Regida por Estatuto Social Regida por Convenção Representada por Presidente Representado por Síndico(a) Regida pelos Arts. 53 a 61 do Código Civil Regido pelos Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil É vasta a jurisprudência no sentido de que as associações não podem ser confundidas com condomínios. Explica-se, por oportuno, que a Associação Ré é composta por moradores do “Residencial Costa Leste” e o “Residencial Reserva dos Pássaros”, cujo objetivo

é, segundo o próprio Estatuto Social, “a administração do Residencial Costa Leste e Residencial Reserva dos Pássaros, bem como a proteção e manutenção dos objetivos e princípios básicos dos mesmos e o fomento a esportes, lazer e cultura entre os Associados”. Desse modo, sequer cabe falar que os associados, em sua totalidade, convivem, de fato, em condomínio entre si, até porque a Associação Ré engloba moradores de empreendimentos distintos. Não bastasse isso, a Associação Ré é dividida em 4 (quatro) categorias: a) fundadores; b) efetivos; c) temporários e d) honorários:

Como é sabido, em se tratando de um condomínio, não se fala em subdivisão por categorias, tampouco na existência de condôminos fundadores e, muito menos, em condôminos honorários, o que demonstra o nítido caráter de ASSOCIAÇÃO que possui a Ré. A natureza jurídica da Ré é de associação civil, conforme evidencia o Estatuto anexo e, também, como demonstra o comprovante de situação cadastral junto ao CNPJ, cujo fragmento abaixo se reproduz: Esta distinção é de extrema importância pelo fato de que os Autores fundamentam sua pretensão sobretudo no disposto nos Arts. 1.3412 e 1.3423 do Código Civil, dispositivos legais estes que, todavia, não se aplicam no caso em voga, já que não se trata de uma relação entre condômino e condomínio, mas sim entre associado e associação.

Do equívoco com relação ao número de possíveis votantes: Em sua peça vestibular, os Autores sustentam que o número total de possíveis votantes seria de 387 (trezentos e oitenta e sete). Referida quantidade é extraída, 2 Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos. § 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. § 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum. 3 Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns

Ocorre que, ao analisar referido documento, percebe-se um equívoco com relação ao critério de contagem no que se refere àqueles associados(as) que possuem a fração de um lote. Em um primeiro exemplo, percebe-se que 2 (dois) moradores possuem, cada um, parte do lote D-4 do Residencial Reserva dos Pássaros: Interpretando-se a contagem de lotes, percebe-se que a fração do lote D-4 foi desprezada para fins de contagem de voto. Sendo assim, o associado João Aurélio Fagundes, que possui a totalidade do lote D-3 e parte do lote D-4 computou somente 1 (um) voto. Igualmente, o associado Bruno Cunha Moleta, que possui a totalidade do lote D-5 e parte do lote D-4, também computou 1 (um) único voto. Já em outro exemplo, o

critério adotado é distinto, o que faz com que o número total de votantes não corresponda à realidade: Neste caso, 2 (duas) partes de um único lote, o C-9 do Residencial Costa Leste, foram computadas como 1 (um) voto para cada um dos possuidores da fração. Sendo assim, o associado Leopardo Ribeiro Santana, que possui a totalidade do lote B-9 e parte do lote C-9, computou 2 (dois) votos, de maneira que a associada Carolina Schmidt Souza, que possui a outra parte do lote C-9 e a totalidade do lote D-9, também computou 2 (dois) votos. Isto é, 3 (três) lotes geraram direito a 4 (quatro) votos. Ou seja, ora a fração de um lote não é contabilizada para fins de voto, ora a fração de um lote é contabilizada como voto inteiro. Não se discute, aqui, a validade do referido documento, tampouco a sua origem, mas tão somente o fato de que a distribuição do número de votos não observa um único critério e faz com que o número de votantes seja incerto. Entende-se, desse modo, que um lote dividido e pertencente a proprietários distintos deve ser excluído da contagem de votos, já que não existe “meio voto”. Isso porque o Estatuto Social é claro ao dispor, em seu Art. 44, que: Partindo desta premissa, contabilizou-se o número de votantes com base na lista atualizada de associados (em anexo) – considerando-se somente os números inteiros– e chegou-se à quantidade de 380 (trezentos e oitenta) votantes.

Das distinções a respeito das benfeitorias: Conforme colocado pelos Autores e já mencionado anteriormente, os assuntos pautados para serem discutidos na assembleia ocorrida em 26/09/2023 eram, dentre outros assuntos gerais, os seguintes: a) a implementação de um novo sistema de segurança nos acessos ao condomínio e áreas comuns (por meio de compra ou comodato) e a origem dos recursos necessários; b) apreciar e votar sobre projetos de reforma do espaço gourmet e do salão de festas pequeno do Costa Leste e a origem dos recursos necessários; c) a remoção ou reforma da pista de skate e a origem dos recursos necessários; d) a construção de uma cobertura na quadra de beach tênis do Costa Leste (com ou sem quiosque) e a origem dos recursos necessários; e) a substituição da grama no campo do Reserva dos Pássaros por grama sintética e a origem dos recursos necessários; f) por fim, a criação de um espaço infantil (kids) e a origem dos recursos necessários. Em se tratando de benfeitorias a serem realizadas em prol da associação, é necessário se reportar ao Código Civil, em seu Art. 96, a fim de conceituar, de forma precisa, cada uma das benfeitorias aprovadas pela maioria dos associados. O referido dispositivo legal assim prevê: Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias. § 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor. § 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem. § 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. A classificação das benfeitorias descrita pode variar conforme a destinação, a utilidade ou a localização do bem principal, principalmente se as primeiras forem relacionadas com bens imóveis. A título de exemplo, uma piscina na casa de alguém é, em regra, benfeitoria voluptuária. A piscina, na escola de natação, é benfeitoria necessária. Assim sendo, a classificação de uma benfeitoria deve levar em consideração diversos aspectos, não podendo se basear exclusivamente no objeto ou na coisa em si. Por conseguinte, é relevante pontuar que a Associação Ré, como já explanado, tem como objetivo principal a administração de 2 (dois) empreendimentos residenciais que se destacam por serem locais que propiciam uma maior segurança, uma vasta opção de lazer e fomento ao esporte a seus moradores, dentre os quais estão inseridas inúmeras crianças, adultos e um número significativo de idosos. Isso, a propósito, é definido

como o próprio objetivo da Associação Ré: Não é à toa que a associação detém, no espaço físico por si administrado, um sistema completo de segurança, academia, salões de festa, piscinas, quadras esportivas, sala de jogos e etc. A partir deste exemplo, pode-se afirmar, sem sombra de dúvidas, que benfeitorias que estimulam o lazer, a cultura, a segurança e o esporte em um espaço administrado por uma Associação cujo objetivo é justamente este configuram benfeitorias necessárias, pois, caso contrário, se estaria violando o próprio objetivo principal da Associação. Partindo-se para a análise detalhada das melhorias que foram pautadas (e aprovadas) e suas respectivas classificações como benfeitorias, cabe afirmar que:

- A instalação de um sistema de segurança mais moderno, em substituição a um sistema já defasado, poderia ser classificada como uma benfeitoria útil. Todavia, aos olhos daqueles que adquiriram um imóvel junto aos Residenciais Costa Leste e Reserva dos Pássaros justamente com o intuito primordial de possuir maior segurança, como benfeitoria necessária, já que esta poderia ser tida a condição principal para a aquisição.
- A remoção de uma pista de skate construída de forma irregular e que pode causar riscos à integridade física dos moradores, em especial às crianças, em que pese não se enquadre como uma benfeitoria propriamente dita, é uma medida extremamente necessária.
- A cobertura da quadra de beach tênis poderia, em tese, ser classificada como uma benfeitoria voluptuária para os que não praticam o esporte, mas, sob a ótica dos praticantes, se trata de uma benfeitoria útil, já que possui o intuito principal de fazer com que a quadra possa ser utilizada em dias chuvosos (aumentando e facilitando seu uso). No entanto, se for levado em consideração que um dos objetivos principais da Associação Ré é o “fomento a esportes”, tal benfeitoria pode ser vista como necessária.
- A substituição da grama natural do campo do Reserva dos Pássaros por grama sintética também poderia, pelos não praticantes de esporte, ser caracterizada como uma benfeitoria voluptuária. Entretanto, se forem consideradas as razões pela qual se cogitou a substituição do gramado (principalmente a possibilidade de aumentar o tempo de utilização da quadra, haja vista que, com a grama natural, se faz necessário aguardar de 1 (um) a 2 (dois) dias para que o gramado se regenere e possa ser novamente utilizado, o que não ocorreria com um gramado sintético de alto padrão), tem-se que tal benfeitoria seria útil. Todavia, novamente se for considerado que dentre os objetivos principais da Associação Ré está inserido o “fomento a esportes”, bem como que a frequente utilização do campo de grama natural implica no risco de sua completa deterioração, a substituição do gramado natural por grama sintética configura uma benfeitoria necessária. Inclusive, a situação atual é justamente a escassez de horários para que os moradores possam praticar esportes neste espaço, visto que, além da necessidade regeneração do gramado após o seu uso, há, também, a impossibilidade de uso após chuvas, o que reforça que a substituição por grama sintética ampliará consideravelmente o uso do bem, uma vez que poderia ser usada 24 (vinte e quatro) horas por dia sem risco de morte da grama, formação de buracos ou lama.
- A criação de um espaço kids é benfeitoria que também pode ser facilmente classificada como útil àqueles que possuem filhos, netos, crianças em geral, e lhes desejam propiciar lazer. Mas, novamente tendo em mente que um dos objetivos principais da

Ao contrário do que sustentam os Autores, não há nenhuma benfeitoria sequer que tenha sido aprovada e que possa ser classificada como voluptuária. Não se discutiu em assembleia nenhuma benfeitoria que possa se confundir com ornamentos, chafarizes, decorações ou pinturas ou qualquer outro requinte que seja de mero deleite ou recreio. Pelo contrário, todas

as melhorias sugeridas ou possuem o intuito de facilitar ou aumentar o uso habitual de um bem, ou conservar e/ou evitar que o mesmo se deteriore, e, acima de tudo, fazer com que os objetivos principais da Associação Ré sejam atingidos. Tal classificação é de extrema importância para que, após, seja explanada a questão envolvendo o quórum de aprovação de cada uma das melhorias sugeridas.

Do costume jurídico no que se refere ao quórum utilizado pela Associação Ré: Já feita a distinção entre condomínios e associações, afastada a aplicação dos Arts. 1.341 e 1.342 do Código Civil no caso em comento, bem como devidamente conceituadas e classificadas as benfeitorias que foram objetos de votação na assembleia ocorrida em 26/09/2023, é necessário fazer as ponderações cabíveis no que diz respeito ao Estatuto Social e à realidade fática da Associação Ré e seus associados. Para justificar uma suposta insuficiência de votos, os Autores trazem aos autos o disposto no Art. 42 do Estatuto Social da Associação Ré, que assim preceitua: É bem verdade que o Estatuto Social, ao prever, em seu Art. 42, I e II, a necessidade de uma certa quantidade de votos “ (...) dos associados”, sem fazer menção a associados “presentes”, poderia ser interpretado da maneira que pretendem os Autores, isto é, considerando-se o número total de associados. É inegável que a relação entre associado e Associação, formalizada através de um Estatuto Social, configura um verdadeiro negócio jurídico. Neste ponto, é extremamente relevante reproduzir o que dispõe o Art. 113 do Código Civil: Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. § 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; III - corresponder à boa-fé; (...) § 2º - As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. E, no que diz respeito à interpretação do negócio jurídico que os Autores firmaram com a Associação Ré, os mesmos ignoram completamente o fato de que são associados da Ré há vários anos e de que têm ciência de que em praticamente TODAS as votações já realizadas em assembleias JAMAIS se observou o número total de associados para fins de quórum, mas sim o número de associados presentes, criando-se um costume jurídico que permanece hígido há cerca de 17 (dezessete) anos, conforme comprovam as atas e listas de presença de assembleia anexas. Não se ignora o fato de que o Direito é predominantemente escrito, figurando a lei (em sentido amplo) como a principal fonte do sistema normativo pátrio. Não obstante tal realidade, a presente constatação não afasta a possibilidade de haver normas jurídicas não escritas (normas costumeiras ou consuetudinárias), cujo processo de criação, diferentemente das normas escritas, não se opera de modo institucionalizado, mas, ao revés, pela interferência da própria sociedade. Assim, o costume jurídico, uma das mais antigas fontes do Direito e que, inclusive, precedeu a própria lei, atua contemporaneamente como uma autêntica fonte formal do Direito, conforme amplamente reconhecido pela doutrina. O costume jurídico criado pela Associação Ré e seus associados desde os seus primórdios consiste no fato de se tomar as decisões com base maioria dos votantes presentes, em analogia ao que estabelece o Art. 48 do Código Civil, ou 2/3 (dois terços) dos votantes presentes, a depender do caso, embora o Estatuto Social possa ser interpretado de maneira a exigir o voto de 2/3 (dois terços) ou a maioria de todos os associados (e não apenas dos presentes). Este entendimento, consolidado como costume

jurídico, se revela cabível principalmente por 2 (dois) motivos de extrema relevância, fora os demais. O primeiro deles é o fato de que o quórum exigido para modificar o Estatuto Social (ou seja, a medida mais drástica possível) é de 2/3 (dois terços) dos presentes em assembleia: Não há qualquer lógica em permitir que o Estatuto Social (e inclusive os quóruns de votação) possa ser modificado com quórum baseado no número de presentes 4 Art. 48. Se a pessoa jurídica tiver administração coletiva, as decisões se tomarão pela maioria de votos dos presentes, salvo se o ato constitutivo dispuser de modo diverso. e a aprovação de benfeitorias voluptuárias e úteis sejam aprovadas com base no número total de associados. Segundo o entendimento ilógico dos Autores, a modificação do Estatuto Social – que consiste em medida totalmente restrita, a ser utilizada somente em casos pontuais, tanto é que jamais foi alterado –, exigiria quórum mais brando do que o quórum necessário para aprovar: a) a substituição de um sistema de segurança defasado; b) a remoção de uma pista de skate irregular; c) a construção de uma cobertura da quadra de beach tênis; d) a colocação de grama sintética em um campo de futebol; e) a criação de um espaço kids. Este entendimento, embora lastreado em interpretação extraída do próprio Estatuto Social, não faz qualquer sentido e afronta totalmente o brocardo jurídico de que “quem pode mais, pode menos” (a maori, ad minus). Ou seja, se 2/3 (dois terços) dos presentes podem modificar o Estatuto Social, por que este mesmo quórum, ou, até mesmo, um quórum inferior (maioria simples dos presentes) não poderia aprovar medidas muito menos drásticas, como simples melhorias que visam trazer benefícios aos associados? Outro motivo que contribuiu para a criação do costume jurídico do qual os Autores detém plena ciência e são coniventes, é o de que o Estatuto Social não prevê quórum para a aprovação de benfeitorias necessárias, mas apenas voluptuárias e úteis: Partindo-se do pressuposto de que uma benfeitoria é necessária – assim como são todas as benfeitorias aprovadas na assembleia ocorrida em 26/09/2023 –, não se mostra adequado exigir que o quórum seja calculado com base no número total de associados, uma vez que, conforme demonstram as próprias listas de presença (em anexo), nenhuma assembleia ocorrida desde 2006 até os dias atuais contou com a participação de mais da metade dos associados. Restringir a aprovação de uma benfeitoria necessária (cuja urgência é demonstrada em sua própria nomenclatura) à exigência de que mais da metade dos associados estivessem presentes (o que, repete-se, jamais ocorreu em toda a história da Associação Ré), poderia causar a deterioração do bem principal ou prejuízos significativos aos associados. E, ainda que seja adotado o entendimento de que as benfeitorias votadas e aprovadas não são necessárias, mas sim úteis (jamais voluptuárias), o quórum deveria corresponder à maioria dos presentes, se for levado em consideração que, como já referido, o quórum para a modificar o Estatuto Social (medida mais radical) é também calculado sobre o número de presentes, e não haveria qualquer sentido que a aprovação de uma benfeitoria útil fosse mais dificultosa do que a modificação do Estatuto Social. Em outros termos, a criação do costume jurídico surgiu no momento em que se constatou que o Estatuto Social da Associação Ré, criado lá no longínquo ano de 2006, é falho e contraditório, sendo que, para sanar esta contradição, criou-se um consenso entre todos os associados, o qual é, agora, discutido e desrespeitado por uma ínfima minoria, o que não pode prosperar. III.IV. Do venire contra factum proprium: Desde logo, é necessário fazer a observação de que a assembleia ocorrida em 26/09/2023 (impugnada pelos Autores) é a que contou, até aquele momento, com o maior número de participantes votantes em toda a história da Associação Ré (conforme comprovam as atas e os livros de presença em anexo). E, aqui, cabe o parêntese de que, como os votos são

contados pela quantidade de lotes, o número de votantes sempre foi o mesmo, já que sempre existiu a mesma quantidade de lotes. Seguindo a linha de raciocínio dos Autores, se a assembleia que teria contado com 187 (cento e oitenta e sete participantes) – repisa-se, até aquele momento, a maior participação em toda a história da Associação Ré – teoricamente não detinha a quantidade suficiente de participantes para aprovar quaisquer das benfeitorias votadas, nenhuma outra assembleia e, por conseguinte, nenhuma outra votação envolvendo benfeitorias úteis ou voluptuárias poderia ter sido realizada até hoje, de modo que todas as assembleias realizadas desde a constituição da Associação Ré deveriam ter sido reputadas como nulas. O que acontece na presente ação é uma insurgência seletiva dos Autores, possivelmente movida por questões pessoais, uma vez que todos eles, pessoas instruídas, mesmo detendo pleno conhecimento do teor do Estatuto Social, foram coniventes com todas as votações até então realizadas em assembleia (mesmo com a suposta insuficiência de quórum) desde o momento em que se tornaram associados. Agora, os Autores manifestam sua discordância não com relação a todas as assembleias com quórum supostamente inferior ao permitido, mas surpreendentemente apenas com relação à assembleia em que foram aprovadas melhorias que não lhes trazem benefícios. O comportamento dos Autores é, portanto, notoriamente contraditório, porquanto silenciaram com relação à suposta insuficiência de quórum nas votações em que foram beneficiados e, justamente na votação de melhorias que não lhes convêm, se utilizam deste pretexto para, mais uma vez, serem beneficiados. A doutrina jurídica, ao conceituar o comportamento incoerente e contraditório, o repudia através da expressão *venire contra factum proprium*, uma vez que tal atitude representa uma afronta à boa-fé objetiva. O *venire contra factum proprium* encontra respaldo nas situações em que uma pessoa, por um certo período de tempo, comporta-se de determinada maneira, gerando expectativas em outra de que seu comportamento permanecerá inalterado. Em vista desse comportamento, existe um investimento e uma sensação de confiança de que a conduta será a adotada anteriormente, mas, depois de um lapso temporal, é alterada por comportamento contrário ao inicial, quebrando, dessa forma, a boa-fé objetiva e a confiança entre as partes. O presente caso se amolda perfeitamente à acepção jurídica do *venire contra factum proprium*, porquanto, consoante já referido, os Autores permaneceram inertes e foram coniventes por vários anos e em várias assembleias com relação à suposta insuficiência de quórum (mormente nas deliberações que lhes favoreceram de algum modo) e, agora, através de comportamento totalmente contraditório, buscam anular melhorias que foram aprovadas utilizando o mesmo método de votação com o qual concordaram por repetidas vezes. Não se busca, por meio destes argumentos, justificar um suposto erro com o cometimento de outros erros, mas sim demonstrar e evidenciar a existência de um costume jurídico que foi criado desde o início da Associação Ré e que jamais havia sido objeto de insurgência por nenhum dos associados, nem mesmo pelos Autores, até o momento. Abaixo, cita-se, como um dos vários exemplos possíveis, a Assembleia Geral Ordinária ocorrida em 19/11/2019, na qual foi aprovada a construção de uma “pista de bike, skate e patins”: Tal assembleia, presidida pelo Sr. Eloir André Rech, companheiro/esposo da Autora Patrícia Denardi, contou com a participação de 57 (cinquenta e sete) votantes. Ou seja, uma pista de bike, skate e patins foi aprovada com 37 (trinta e sete) votos, já que 20 (vinte) pessoas foram contrárias à sua construção. Tal pista, aliás, foi construída de forma irregular e, agora, depois de 4 (quatro) anos, é objeto de votação para ser demolida em razão de vícios construtivos (laudo em anexo). Dos 57 (cinquenta e sete) associados presentes na aludida

assembleia, 5 (cinco) integram o polo ativo da presente ação, se considerados os cônjuges e companheiros. E não há, até hoje, notícia de qualquer insurgência por parte destes 5 (cinco) Autores com relação a uma possível não observância do quórum naquela ocasião, assim como ocorreu em diversas outras ocasiões em que os outros integrantes do polo ativo estiveram presentes. Se for considerado o número total de associados votantes – 380 (trezentos e oitenta), segundo a tabela em anexo, ou, ainda, 387 (trezentos e oitenta e sete), segundo a versão os Autores –, na referida assembleia, que contou com 57 (cinquenta e sete) associados, sequer poderia ter ocorrido nenhuma votação relativa a quaisquer benfeitorias se fosse levada “ao pé da letra” a versão sustentada pelos próprios Autores, já que cerca de 15% (quinze por cento) dos associados estavam presentes. Outros exemplos de melhorias aprovadas sem o quórum que, agora, é defendido pelos Autores, foram destacadas na contranotificação enviada pela Associação Ré: Não há dúvida, portanto, de que o quórum utilizado pela Associação, desde as suas primeiras gestões, jamais foi calculado sob o número total de associados, ainda que o seu ato constitutivo possa assim dispor. As assembleias e votações sempre levaram em consideração o costume jurídico que foi criado desde os primórdios da Associação Ré e que foi, até o ajuizamento da presente ação, respeitado por todos os associados. Com base em tais considerações, é inegável, também, que a conduta dos Autores é manifestamente contraditória e viola o princípio da proibição do venire contra factum proprium, o que, por si só, já constitui óbice para que a sua pretensão seja acolhida.

Outras considerações a respeito do quórum: O quórum necessário, segundo os Autores, para aprovar melhorias úteis seria da maioria dos associados, ao passo que a aprovação de benfeitorias voluptuárias dependeria de 2/3 (dois terços) dos associados. Ocorre que, consoante já mencionado anteriormente, tais quóruns jamais foram observados e, muito menos, atingidos em nenhuma das assembleias até então realizadas pela Associação Ré. Partindo-se deste pressuposto, cabe dizer que, se interpretada a redação do Estatuto Social tão somente sob o aspecto literal, sem a análise de todo o contexto fático, nenhuma melhoria poderia ter sido aprovada pela Associação Ré até hoje. Isso porque os quóruns exigidos para aprovação de melhorias, além de serem mais árduos do que o quórum exigido para alterar o Estatuto Social (o que, por si só, já comprova a sua contradição), demandam uma ampla participação dos associados, o que, até as últimas assembleias, não ocorria. A interpretação dos quóruns referentes à aprovação de melhorias de uma maneira mais flexível (que, diga-se de passagem, contou com a aprovação dos associados e jamais foi questionada), surgiu com o intuito de evitar que os espaços administrados pela Associação Ré se tornem obsoletos. Em outras palavras, se fosse levada “ao pé da letra” o que reza o Estatuto Social, os associados seriam forçados a residir em um local que não lhes propicia opções suficientes de lazer, esportes, cultura e segurança, já que os espaços administrados pela Associação Ré estariam completamente estagnados em razão da excessiva dificuldade em se aprovar alguma melhoria. Como consequência da obsolescência, os associados, sem distinção, teriam seus imóveis cada vez mais desvalorizados, algo com o qual a Associação Ré jamais pôde compactuar, já que o intuito de uma associação é, acima de tudo, o bem-estar de todos os seus integrantes. Este ponto já havia sido objeto de destaque na contranotificação enviada pela Associação Ré aos Autores: Entretanto, aparentemente tal questão foi ignorada pelos Autores, que insistem em tentar anular as melhorias corretamente aprovadas na assembleia realizada em 26/09/2023, fundamentando sua pretensão em uma suposta insuficiência de quórum que jamais existiu.

Da demonstração da observância do quórum: Por já estar demonstrado que existe, até a atualidade, um costume jurídico que se sobrepõe à (confusa) redação do Estatuto Social que rege a Associação Ré, e que, desde o princípio, o número de votos foi contabilizado sobre o número de presentes (algo que foi objeto de concordância pelos Autores em outras oportunidades), se faz necessário demonstrar que a votação ocorreu de maneira correta e, assim, nenhuma pretensão de anulação da assembleia ocorrida em 26/09/2023 pode prosperar. Antes disso, é necessário se fazer entender que, na prática, as assembleias da Associação Ré ocorrem presencialmente e o sistema de votação é controlado através de placas. Em cada placa, consta o número de votos que o associado detém (sejam votos próprios ou votos concedidos através de procuração). A título de exemplo, um associado que é detentor de 2 (dois) lotes e que foi outorgado com uma procuração de outro associado que possui direito a 1 (um) voto, terá uma placa contendo o número 3 (três), que corresponde ao número de votos que o mesmo possuirá naquele ato. Ao se propor a votação de um determinado item pelo(a) Presidente, os associados deverão levantar as suas placas de acordo com a opção que lhe convém, e, na sequência, serão contabilizados os números constantes nas placas levantadas. Assim sendo, o número de abstenções não é, em regra, contabilizado, visto que, pela sistemática adotada desde as primeiras assembleias, aqueles que não votam em nenhuma das opções conseqüentemente não levantarão a sua placa. Ademais, deve se levar em consideração 3 (três) fatores importantes: a) existem situações em que se permite a votação em mais de uma opção; b) o número de votantes não é estático, mas sim variável, dada a possibilidade de ausências temporárias e, até mesmo, o abandono da assembleia antes de seu término; c) a assinatura da lista de presença é permitida durante a realização da assembleia, de modo que o número total de votantes presentes é auferido ao final do ato. No que se refere à implementação de um novo sistema de segurança, 142 (cento e quarenta e duas) pessoas foram favoráveis. Dentre as 3 (três) opções oferecidas, em um primeiro momento a votação ocorreu da seguinte forma: • 187 votos, sendo que: o 84 votos: opção completa; o 57 votos: opção intermediária; o 46 votos: opção simplificada e abstenções. Aqui, cabe a observação de que, como já exposto, por vezes é permitido que os associados votem em mais de uma opção, de maneira que o fato de existirem 187 (cento e oitenta e sete) votos não significa, necessariamente, que 187 (cento e oitenta e sete) pessoas votaram naquele momento. Como a maioria de 187 (cento e oitenta e sete) votos, não foi atingida, a votação foi refeita apresentando as 2 (duas) opções mais votadas (completa e intermediária). A votação ocorreu do seguinte modo: • 162 votos, sendo que: o 90 votos: opção completa; o 72 votos: opção intermediária; Como a maioria de 162 (cento e sessenta e dois) votos é 82 (oitenta e dois) votos, a votação foi encerrada. No que diz respeito à substituição da grama do campo de futebol, a votação ocorreu desta maneira: • 169 votantes, sendo que: o 91 votos: favoráveis; o 78 votos: contrários. Como a maioria de 169 (cento e sessenta e nove) votos é 85 (oitenta e cinco) votos, a votação foi encerrada. Já os demais itens, como a reforma do espaço gourmet e salão de festas pequeno do Costa Leste, a criação de um espaço kids e a remoção da pista de skate, foram aprovadas por ampla maioria dos presentes, de modo que sequer foram contabilizados os votos em sentido contrário. Dessa forma, ao contrário do que sustentam os Autores, a maioria dos associados foi sim observada em todas as pautas das votações ocorridas na assembleia cuja anulação pretendem. Sendo assim, a situação é, em resumo, a seguinte: a) existe, inegavelmente, um costume jurídico (amplamente aceito pelos associados, inclusive pelos Autores, e reforçado pela própria contradição do Estatuto Social), que consiste

na aprovação de melhorias com o quórum sendo calculado pela maioria dos presentes (e não dos associados); b) as benfeitorias aprovadas são necessárias (ou, no pior dos casos, úteis); c) dadas as circunstâncias em que as votações ocorrem, na prática, pode-se afirmar que foi observada a aprovação da maioria. Assim, tem-se que nenhuma irregularidade foi cometida na assembleia objeto de pedido de anulação, de modo que a improcedência da ação é medida que se impõe.

Dos demais pontos abordados da petição inicial: Na peça exordial, os Autores levantam a existência de outras supostas irregularidades na assembleia realizada em 26/09/2023 com o claro intuito de “mascarar” a intenção principal, que é justamente impugnar o quórum adotado para deliberação a respeito das benfeitorias. Veja-se, por exemplo, que os Autores mencionam que algumas opções não foram colocadas em votação, que não teria sido fornecida explicação a respeito de preços de algumas obras e uma teórica “falta de transparência”. Tais alegações, que vão desacompanhadas de qualquer prova, poderiam muito bem ter sido objeto de registro em ata, caso verdadeiras fossem. Pelo contrário, houve uma ampla explicação a respeito dos valores de todas as obras, inclusive com algumas sendo apresentadas através de slides (como bem referem os Autores). Dentre os orçamentos existentes, obviamente optou-se pelo orçamento que correspondia à opção mais vantajosa para todos os associados da Associação Ré, especialmente em termos de custo-benefício, a exemplo do que ocorre em contratações públicas (Art. 11, I, Lei nº 14.133/2021). Já no que se refere à questão envolvendo a ausência de opção de compra de equipamentos de segurança, aparenta ser lógico que se 142 (cento e quarenta e duas) pessoas votaram por adquirir os equipamentos e o sistema de segurança, nenhuma outra opção necessitaria ser ofertada, já que este número representa quase 76% (setenta e seis por cento) dos presentes no ato. Ademais, é desnecessário maior estudo para demonstrar que a aquisição isolada de equipamentos de segurança igualmente demandaria a contratação de equipe especializada para manuseá-los e, também, para mantê-los, o que certamente seria mais oneroso para a Associação Ré de modo geral. Isso posto, tem-se que todas as insurgências dos Autores não prosperam, eis que devidamente refutadas.

DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO: No caso de entendimento em sentido diverso e, por consequência, ser acolhida a pretensão autoral – o que se admite para fins de argumentação e em observância ao princípio da eventualidade, a Associação Ré requer, subsidiariamente, que eventual decisão que venha a reconhecer a nulidade da assembleia ocorrida em 26/09/2023 destaque e detalhe especificamente: a) a classificação, à luz do Código Civil e demais legislações 5 Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos: I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto; aplicáveis, das benfeitorias aprovadas; b) os motivos que ensejaram a nulidade do ato; c) o correto quórum que deveria ser observado no caso concreto para cada uma das benfeitorias aprovadas. Tal pedido, amparado no Art. 282 do Código de Processo Civil⁶, visa permitir que os demais associados da Associação Ré possam se valer de tal decisão para, assim como fazem os Autores nesta oportunidade, discutir eventuais nulidades referentes às assembleias anteriores em que o quórum também poderia ter sido inferior àquele previsto no Estatuto Social. Não se trata, aqui, de uma pretensão autônoma que deveria ser deduzida através de reconvenção, mas tão somente de um pedido de que eventual reconhecimento do direito almejado pelos Autores seja suficientemente

fundamentado a ponto de permitir que outros associados da Associação Ré possam também questionar a validade de atos anteriores em que o costume jurídico adotado pela associação se sobrepôs à redação do Art. 42 do Estatuto Social.

DA REVOGAÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA: De acordo o entendimento do STJ, em interpretação ao Art. 304 do Código de Processo Civil, a contestação, como meio de impugnação, também é capaz de impedir a estabilização da tutela antecipada. Assim sendo, requer-se, independentemente da interposição do recurso cabível para atacar a decisão interlocutória proferida ao Evento 54, a revogação da tutela de urgência concedida aos Autores. 6 Art. 282. Ao pronunciar a nulidade, o juiz declarará que atos são atingidos e ordenará as providências necessárias a fim de que sejam repetidos ou retificados. A presente contestação e os documentos que a acompanham demonstram suficientemente que o método de votação adotado na assembleia realizada no dia 26/09/2023 está em consonância com o costume jurídico instituído desde a constituição da Associação Ré e que é de pleno conhecimento dos Autores, não havendo que se falar em insuficiência de quórum ou qualquer outra irregularidade. A decisão que concedeu a tutela de urgência postulada pelos Autores vem trazendo enormes prejuízos à Associação Ré e a seus associados em geral, uma vez que não se trata apenas de uma “suspensão das deliberações” adotadas em assembleia, mas sim medida que traz uma enorme insegurança jurídica, a ponto de estarem sendo evitadas novas deliberações referentes a benfeitorias. Como exposto, jamais se obteve quórum suficiente para que as votações ocorram em observância literal ao que dispõe o Art. 42 do Estatuto Social, e, ao mesmo tempo, o costume jurídico que vinha sendo adotado há muitos anos e que permitia a flexibilização do quórum de votação, agora é objeto de discussão judicial. Ou seja, não há segurança jurídica para que nenhuma outra melhoria seja submetida a votação. Por este motivos, a fim de evitar novos prejuízos à Associação Ré e à grande maioria de seus associados, é necessário que a tutela de urgência concedida seja revogada, permitindo-se que as deliberações aprovadas na assembleia ocorrida em 26/09/2023 possam ser iniciadas, mormente porque não mais subsistem os requisitos legais necessários à concessão da tutela de urgência (Art. 300 do CPC7), principalmente no que diz respeito à “probabilidade do direito” dos Autores, a qual vai totalmente afastada em razão dos fatos evidenciados na presente contestação. 7 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. Subsidiariamente, caso o Juízo opte por manter a decisão proferida ao Evento 54, requer-se seja permitida, ao menos: a) a substituição do sistema de segurança (já defasado); b) a demolição da pista de skate construída de forma irregular. A substituição do sistema de segurança – que seria custeada com parte da reserva econômica da Associação Ré – interfere diretamente na segurança dos moradores e foi aprovada com ampla maioria dos presentes em assembleia, mais especificamente 142 (cento e quarenta e dois) votos de 187 (cento e oitenta e sete possíveis). A obsolescência do sistema de segurança atual é comprovada através de documento emitido pela própria empresa contratada para tal finalidade: Já a demolição da pista de skate irregular, que geraria custos mínimos ou custo zero à Associação Ré, tem sua necessidade justificada principalmente para proteger as crianças que residem no espaço administrado pela Associação Ré, pois, conforme comprova o laudo em anexo, a pista de skate construída “de forma amadora” (segundo laudo técnico) pela gestão

anterior é defeituosa e, mesmo interdita, pode causar sérios riscos à integridade física de quem dela se utilizar. Vejamos

Ou seja, tratam-se de 2 (duas) medidas urgentes e que podem causar riscos à Associação Ré e a seus associados caso permaneçam suspensas. Tais questões serão melhor abordadas em sede de Agravo de Instrumento, o que, todavia, não impede que o próprio juízo singular reveja, de ofício, a decisão por si proferida, o que desde já se requer.

DOS PEDIDOS: DIANTE DO EXPOSTO, requer-se: a) O recebimento da presente contestação e dos documentos que a acompanham; b) De imediato, a revogação da tutela de urgência concedida (Evento 54), haja vista a insubsistência e a fragilidade dos argumentos que ensejaram o seu deferimento. i. Subsidiariamente, em caso de manutenção da tutela de urgência, requer-se, ao menos, que seja permitida a substituição do sistema de segurança obsoleto e defasado e a demolição da pista de skate construída de forma irregular, pois ambas dizem respeito à segurança e à integridade física dos associados da Ré. c) Preliminarmente: i. A intimação dos Autores para que regularizem a representação processual apresentando instrumentos procuratórios devidamente assinados, sob pena de extinção do processo, nos termos do Art. 76, §1º, I, do Código de Processo Civil. ii. O acolhimento da impugnação ao valor da causa, com a consequente intimação dos Autores para que complementem as custas processuais faltantes, as quais devem condizer com o valor do ato objeto de pedido de anulação e ao proveito econômico almejado, qual seja, R\$ 738.100,00 (setecentos e trinta e oito mil e cem reais). d) No mérito, a total improcedência da pretensão autoral, pelos diversos motivos expostos na presente contestação. i. Subsidiariamente, se acolhidos os pedidos formulados pelos Autores, que a sentença que reconheça eventual a nulidade da assembleia ocorrida em 26/09/2023 destaque e detalhe especificamente: a) a classificação, à luz do Código Civil e demais legislações aplicáveis, das benfeitorias aprovadas; b) os motivos que ensejaram a nulidade do ato; c) o correto quórum que deveria ser observado no caso concreto para cada uma das benfeitorias aprovadas. Referido pleito se justifica para que os demais associados da Ré possam se valer de tal decisão para, assim como fazem os Autores nesta oportunidade, discutir eventuais nulidades referentes às assembleias anteriores em que o quórum também poderia ter sido inferior àquele previsto no Estatuto Social. e) A condenação dos Autores ao pagamento dos ônus de sucumbência, incluindo honorários advocatícios, a serem fixados entre 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa (Art. 85, §2º, do CPC); f) A produção de todos os meios de prova em direito admitidos, em especial o depoimento pessoal dos Autores, a oitiva de testemunhas e juntada de documentos. Nesses termos, Pede deferimento.

Santa Cruz do Sul/RS, 08 de dezembro de 2023.

7- DECISÃO DA JUSTIÇA AO PEDIDO DO CONDOMINIO DE CANCELAMENTO DE LIMINAR

Em suas razões, a agravante sustenta que trata-se, na realidade de uma associação, e não de um condomínio, como constou na decisão. Argumenta que, por tratar-se de associação, é regida pelos artigos 53 a 61 do Código Civil, não sendo aplicáveis os artigos 1.341 e 1.342 do referido diploma e que embasaram a decisão combatida. Ainda, aduz que

houve equívoco na contagem do número de possíveis votantes, pois entende que o máximo possível seria 380. Discorre a respeito das benfeitorias, defendendo que todas aquelas que foram objeto da votação são consideradas necessárias. Destaca que os agravados jamais questionaram o quórum das assembleias, somente insurgindo-se quando contrários aos seus interesses. A agravante postula, em suas razões, que seja revogada a tutela de urgência concedida. Subsidiariamente, requer a reforma da decisão em relação aos itens 1 e 3 das deliberações, isto é, a substituição do sistema de segurança e a remoção da pista de skate. Pugna pela concessão do efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento recursal.

Por ora, não vislumbro os requisitos autorizadores para concessão do postulado efeito suspensivo.

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões, nos termos do art. 1.019, II, do Código de Processo Civil.

Após, voltem conclusos.

Documento assinado eletronicamente por **WALDA MARIA MELO PIERRO, Desembargadora Relatora**, em 11/12/2023, às 14:59:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004983749v4** e o código CRC **2219ebea**.

8- PEDIDO DE ACORDO DAS PARTES NA JUSTIÇA

Objeto da Presente – TERMO DE ACORDO MARCOS MORSCH, procurador ao final assinado e ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE E RESERVA DOS PÁSSAROS, igualmente por seu procurador ao final assinado, vem a presença de Vossa Excelência, dizer e REQUERER o que segue: As partes formularam acordo sobre o objeto da presente ação nos seguintes termos: A parte Requerida, com a concordância dos Autores, reconhece a procedência dos pedidos formulados na inicial, nos termos da decisão judicial liminar que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela e em consequência declaram revogadas as deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária realizada em 26 de setembro de 2023, com exceção do item que refere a novas regras na proporcionalidade de utilização do campo de futebol. De outro lado, a Requerida se compromete a promover estudos relativos a alteração do estatuto, levando tais alterações a votação em assembleia geral extraordinária a ser convocada para este fim, no prazo de até 120 dias, ao passo que igualmente as proposições impugnadas neste processo serão novamente colocadas à deliberação dos associados/condôminos. Cada parte arcará com o pagamento dos

honorários de seus respectivos procuradores, informando os procuradores das partes que já receberam os respectivos honorários e nada mais lhes é devido a este título, ao passo que as custas processuais já foram adimplidas pelos Autores, sendo ora dispensada por estes sua devolução/restituição pela Requerida, sendo que eventuais pendentes serão suportadas por ela. Por fim, a parte Requerida desiste do pedido constante do Agravo de Instrumento n. 5379368-84.2023.8.21.7000, que tramita junto a 20ª Câmara Cível do TJRS, interposto contra a decisão antecipatória da tutela neste feito, comprometendo-se a peticionar nesse sentido naqueles autos, em até 48 horas, sob pena de comunicação por este Juízo da perda de objeto do recurso. Ante o exposto e com fundamento no artigo 487, inciso III, letra "a" do Código de Processo Civil, REQUEREM a homologação do presente, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, com a extinção do feito, baixa e arquivamento dos autos TERMOS EM QUE PEDEM DEFERIMENTO.

Santa Cruz do Sul, 26 de janeiro de 2024.

9- DECISÃO DA JUSTIÇA SOBRE O PEDIDO ACORDO ENTRE AS PARTES

SENTENÇA

Conforme evento 87, DOC1, sobreveio peticionamento de acordo entre as partes, adequadamente assinado pelos procuradores das partes, no qual reconhecem os demandantes a procedência do pedido, com desistência do agravo de instrumento n. 5379368-84.2023.8.21.7000, interposto contra o deferimento da medida de urgência (evento 54, DOC1).

Assim, HOMOLOGO, por sentença, o acordo havido entre as partes, para produzir seus jurídicos e legais efeitos, julgando extinto o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, III, "a", do CPC.

As partes ficam dispensadas do pagamento de eventuais custas remanescentes (se processo sob antigo regimento de custas)/taxa única, nos termos do art. 90, §3º, do CPC, uma vez que a transação ocorreu antes da prolação da sentença.

Contudo, tal condição não retroage, nem abarca eventuais despesas pendentes, que ficarão a cargo da parte demandada, ante o princípio da causalidade.

Custas já quitadas.

Colacionei cópia da presente decisão junto ao AI 53793688420238217000, tendo em vista a desistência supramencionada.

Com o trânsito em julgado, adotadas as providências relativas às despesas, dê-se baixa.