



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE GOIÂNIA  
11º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

---

Autos nº 5785982-94

**SENTENÇA**

Trata-se de ação de conhecimento proposta por -----s em desfavor de -----, partes qualificadas, sendo dispensado o relatório nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

A ação se desenvolveu com base na Lei nº 9.099/95, além do Código de Processo Civil, onde a parte autora refuta a deliberação em assembleia condominial, realizada em 17/05/23, apontando ilegalidades formais e materiais, pleiteando a declaração de nulidade daquele ato. Entretanto, antes de analisar o mérito, é necessário aferir se o direito de ação não foi alcançado pela decadência.

Inicialmente, cumpre ressaltar que além das indispensáveis condições da ação, é necessário aferir a existência dos pressupostos processuais negativos e positivos, porquanto a ausência de algum desses requisitos, inevitavelmente, resultará na extinção do direito de propor uma ação, a qual deve ser exercida dentro de um prazo máximo fixado na legislação de regência, sob pena de ser alcançada pela decadência, ou seja, a perda do próprio direito material. Portanto, inexistindo prazo específico este será o previsto no art. 179 do Código Civil, contado a partir do ato que se pretende anular:

Art. 179. Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de dois anos, a contar da data da conclusão do ato.

A propósito, foi justamente que ocorreu neste caso onde a parte autora pleiteia a declaração de nulidade de ato exarado na assembleia condominial realizada em 17/05/23, porquanto restou ultrapassado o prazo de dois anos, alcançado em 17/05/25, considerando a data de propositura desta ação em 26/09/25:



1. A busca judicial pela nulidade de duas assembleias realizadas no condomínio apelado, decorrente de eventual ilegalidade no procedimento de aprovação de obras, refere-se à formalidade do ato realizado entre particulares e, por isso, tem natureza constitutiva negativa, motivo pelo qual, aplica-se, no caso, o prazo decadencial, o qual pode e deve ser reconhecido de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição. 2. Tratando-se de fato anulável, a tese apresentada pela recorrente, de irregularidade das assembleias realizadas no condomínio, que autorizou a realização de obras, por vícios em relação ao respectivo Regimento e Convenção, tem prazo decadencial estabelecido na regra geral, de 2 (dois) anos, prevista no artigo 179, do Código Civil, ante a inexistência na lei que estabeleça prazo específico. 3. Verificado que entre a realização das assembleias questionadas nesta ação e a propositura da demanda, transcorreram mais de 02 (dois) anos, deve ser reconhecida, ex officio, a decadência do direito de ação, pelo que fica prejudicada a apelação interposta em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais. (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação nº 553301532, Rel. Guilherme Gutemberg Isac Pinto, julgado em 27/04/22).

I. A tutela jurisdicional de natureza constitutiva negativa, de anulação da assembleia de condôminos, tem prazo decadencial estabelecido na regra geral, de 2 (dois) anos. (TJGO, 1ª Câmara Cível, Apelação nº 5101263-73, Rel. Atila Naves Amaral, julgado em 10/12/21).

Desse modo, considerando que a decadência é matéria de ordem pública, conhecível de ofício, a qualquer tempo, grau de jurisdição e independe de arguição da parte adversa, deve ser imediatamente reconhecida para evitar o prosseguimento desnecessário desta ação:

2. Conforme jurisprudência do STJ, as matérias de ordem pública, tais como prescrição e decadência, podem ser reconhecidas a qualquer tempo, ainda que alegadas em embargos de declaração. (TJGO, 3ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento 5547563-57, Rel. Eduardo Abdon Moura, julgado em 11/03/24).

1. As matérias de ordem pública, tais como prescrição e decadência, podem ser apreciadas de ofício e a qualquer tempo nas instâncias ordinárias. (TJGO, 8ª Câmara Cível, Apelação/Remessa Necessária 5464162-97, Rel. José Ricardo M. Machado, julgado em 26/02/24).

Destarte, considerando o prazo decadencial de dois anos, contados da realização da assembleia condominial questionada, em 17/05/23, e a propositura desta ação, aos 26/09/25, impõe-se reconhecer, de ofício, a decadência do direito autoral.



**PELO EXPOSTO**, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos dos art. 487, II, do Código de Processo Civil.

Submeto este projeto de sentença ao Juiz titular para apreciação e eventual homologação.

Thiago Martins Di Martins Silva

Juiz Leigo

TM/RB

## **HOMOLOGAÇÃO**

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pelo juiz leigo, razão pela qual homologo o projeto de sentença, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei nº 9.099/95.

Sentença assinada, registrada e publicada digitalmente nesta data. Intimem-se.

Roberto Bueno Olinto Neto

Juiz de Direito

