NB CONSULTORIA

RELATÓRIO EXECUTIVO DO PROCESSO

Marina Costa Verde - Área Remanescente da Gleba K

Processo	3001309-83.2026.8.19.0003
Vara	2ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis
Autora	Costa Verde Palmitos S.A.
Réu	Condomínio Geral Portogalo
Valor da causa	R$ 100.000,00
Data-base	Autos extraídos em 24/08/2026

SITUAÇÃO ATUAL	A tutela de urgência foi indeferida. O Condomínio foi citado e, na data-base do arquivo, o prazo de 15 dias para contestação estava aberto, com término indicado em 27/08/2026.

1. O que a ação pretende

A Costa Verde Palmitos S.A. ajuizou ação declaratória de inexistência de relação condominial cumulada com pedido de desassociação. Sustenta que a Área Remanescente da Gleba K, conhecida como Marina Costa Verde, não integra juridicamente o Condomínio Geral Portogalo e que não recebe os serviços coletivos por ele prestados.

Em caráter definitivo, pede: declaração de inexistência de relação condominial; desassociação; interrupção das cobranças; proibição de protesto, restrição de crédito ou constrição; e condenação do Condomínio nos ônus sucumbenciais. Em liminar, pediu esses efeitos de forma imediata.

2. Documentos e páginas essenciais

Páginas 4 a 31	Petição inicial completa. As páginas 5 a 7 apresentam o objetivo da ação, a aquisição do imóvel e a tese de que a área seria rural e distinta do loteamento.
Páginas 26 a 31	Fundamentos da tutela de urgência e pedidos. A autora afirma não receber segurança, água, esgoto ou coleta de lixo do Condomínio e requer desassociação e suspensão das cobranças.
Página 44	Matrícula nº 484: descreve o imóvel como “Área Remanescente da Gleba K”, do Loteamento Fazenda Itapinhocanga, com área de 184,9632 hectares.
Página 51	Averbação AV-5/484: corrige a denominação para “Área Remanescente da Gleba K, do imóvel situado na Fazenda Itapinhocanga”. A página também registra atos de transmissão/integralização relacionados à matrícula.
Páginas 54 a 59	Notificação extrajudicial de desassociação. A Costa Verde comunicou a desvinculação e pediu a interrupção das cobranças.
Páginas 60 a 63	Comprovação do envio da notificação por e-mail e via postal.

Páginas 64 a 67	Resposta do Condomínio, que rejeitou a desassociação, sustentou sua constituição regular, a natureza propter rem das contribuições e a inclusão do imóvel em seus limites.
Páginas 68 a 81	Escritura de consolidação da Convenção do Condomínio, de 1984. Foi o documento considerado pelo Juízo como indicativo de inclusão da Gleba K.
Página 152	Decisão de 01/07/2026 que indeferiu a tutela antecipada e determinou a citação do Condomínio.
Página 154	Carta de citação expedida para o Condomínio apresentar contestação.
Páginas 156 a 158	Comprovante de entrega e controle do prazo: 15 dias, início em 05/08/2026 e término indicado em 27/08/2026, consideradas as suspensões registradas.

3. Decisão sobre a liminar

Em 01/07/2026, o Juízo indeferiu a tutela antecipada. A decisão considerou que a discussão sobre a inserção do imóvel nos limites de atuação do Condomínio exige produção de provas. Também registrou que existe controle de acesso e que a Convenção de 1984 incluiu expressamente a Gleba K. Para o Juízo, esses elementos afastaram, naquele momento, a probabilidade do direito e o perigo da demora.

Consequência prática: a decisão não autorizou a desassociação imediata nem suspendeu, provisoriamente, as cobranças. Isso não encerra o processo. O mérito ainda será examinado após a defesa, eventual réplica e produção das provas necessárias.

4. Andamento processual em ordem cronológica

11/06/2026	Distribuição da ação e autuação na 2ª Vara Cível de Angra dos Reis. Custas iniciais conferidas.
11/06/2026	Autos conclusos para análise do pedido de tutela de urgência.
01/07/2026	Tutela antecipada indeferida. Determinada a citação do Condomínio.
02/07/2026	Expedida carta de citação postal.
04/08/2026	Juntado o comprovante de entrega da carta. Aberto prazo de 15 dias para contestação.
05/08/2026	Início indicado do prazo processual.
27/08/2026	Término indicado pelo sistema para apresentação da contestação, após as suspensões registradas.

5. Pontos centrais da controvérsia

Tese da autora: a Gleba K remanescente seria imóvel rural, com acesso e serviços próprios, sem integração jurídica ou benefício oriundo do Condomínio. A autora também sustenta que o Portogalo seria, juridicamente, loteamento ou associação de fato.

Tese já apresentada pelo Condomínio na resposta extrajudicial: o Condomínio foi regularmente constituído, a Convenção de 1984 abrange a Gleba K, as contribuições decorrem da propriedade e o imóvel se encontra dentro de seus limites de atuação.

Questão que dependerá de prova: se a área remanescente da Gleba K efetivamente integra os limites e a estrutura condominial e qual é a natureza jurídica da relação entre a proprietária e o Condomínio.

6. Leitura prática para a administração

A negativa da liminar é favorável ao Condomínio nesta fase porque preserva, por enquanto, a possibilidade de cobrança. Entretanto, não representa vitória definitiva. O Juízo deixou claro que a controvérsia depende de ampla produção de provas, especialmente sobre os limites de atuação do Condomínio e a inserção da Gleba K.

A defesa deve organizar uma narrativa documental simples: a origem do vínculo em 1984, a inclusão da Gleba K na Convenção, o controle de acesso existente, os serviços disponibilizados e o histórico anterior de reconhecimento e cobrança das contribuições.

Também é importante enfrentar especificamente a alegação de que a área seria rural, teria acesso próprio pela BR-101 e não utilizaria água, esgoto, segurança ou coleta de lixo do Condomínio. Esses pontos aparecem como fundamento central da petição inicial e poderão orientar a prova técnica ou testemunhal.

7. Documentos que devem permanecer separados para a defesa

Convenção e alterações; planta e documentos que demonstrem os limites do Condomínio; matrícula e cadeia dominial da Gleba K; registros de acesso e segurança; comprovantes de serviços disponibilizados; atas e critérios de rateio; histórico de cobranças; processos anteriores envolvendo a mesma área; e resposta extrajudicial encaminhada à Costa Verde.

PROVIDÊNCIA IMEDIATA	Confirmar o protocolo da contestação até o prazo registrado no processo e preservar os documentos que comprovem a inclusão da Gleba K, os serviços disponibilizados, o controle de acesso, a convenção e o histórico de cobranças. O arquivo consultado termina antes da juntada de eventual contestação.

Fonte: autos integrais do processo nº 3001309-83.2026.8.19.0003, documento unificado com 158 páginas, extraído em 24/08/2026. Este relatório resume o conteúdo disponível nessa data e não substitui a conferência de movimentações posteriores no eproc/TJRJ.