



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280868

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021075-25.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO COMERCIAL, são apelados NILZETE BARBOSA, NILCÉLIA DE JESUS MARINHO DA SILVA, LUIZ ANTONIO COSTA JACINTHO e FINDECT – FEDERAÇÃO INTERESTADUAL DOS SINDICATOS DOS TRABALHADORES E TRABALHADORAS DOS CORREIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.291

Apelação nº 1021075-25.2024.8.26.0071

Comarca: Bauru – 5ª Vara Cível

Apelante: Condomínio Edifício Comercial

Apelados: Nilzete Barbosa e outros

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Ação declaratória de inexistência de débito. Sentença de procedência do pedido. Insurgência do réu que não prospera. Pretensão de cobrança lastreada em: (1) cópia da prestação de contas; (2) publicação do edital de convocação de assembleia extraordinária; e (3) registro da ata da assembleia extraordinária. Descabimento. Despesas que não podem ser considerados como pessoais de condôminos individualizados, eis que se trata de atos próprios da atuação do síndico e da administração do condomínio. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por Condomínio Edifício Comercial contra a r. sentença de fls. 384/352, que julgou procedente a ação declaratória de inexistência de débito que lhe move Nilzete Barbosa e outros, nos termos do dispositivo a seguir transcrito:

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de NILZETE BARBOSA, NILCÉLIA DE JESUS MARINHO DA SILVA LUIZ ANTONIO COSTA JACINTO, FINDECT – FEDERAÇÃO INTERESTADUAL DOS SINDICATOS DOS TRABALHADORES E TRABALHADORAS DOS CORREIOS em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL, declarando inexigíveis os débitos cobrados dos autores através do documento de fl. 32 e subsequentes boletos e títulos. Mantenho a tutela de urgência deferida.

Por força de sucumbência, arcará o réu com as custas e despesas processuais, corrigidas a partir do desembolso, e

honorários advocatícios do Patrono dos autores, que arbitro, ex vi do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Nas razões recursais (fls. 385/373), alega que a decisão dos embargos de declaração não sanou os vícios apontados pelo apelante. Insiste na ilegitimidade passiva de Vinicius Marion de Oliveira. No mérito, defende, em resumo, que a cobrança é legítima, nos termos do art. 30 da Convenção do Condomínio.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões a fls. 379/303.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque preenche os pressupostos de admissibilidade.

Colhe-se o relatório da r. sentença:

NILZETE BARBOSA, NILCÉLIA DE JESUS MARINHO DA SILVA LUIZ ANTONIO COSTA JACINTO, FINDECT – FEDERAÇÃO INTERESTADUAL DOS SINDICATOS DOS TRABALHADORES E TRABALHADORAS DOS CORREIOS ajuizaram ação de cobrança em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL. Narraram, em síntese, que ao assinar relatório de divergência em assembleia condominial por não concordância com a prestação de contas realizada, foram informados acerca da necessidade de pagamento de rateio de custos do condomínio. Argumentaram acerca da ausência de comprovação de seu interesse que justifique a

cobrança do referido rateio de despesas. Pugnaram pela procedência dos pedidos com a declaração de inexistência do referido débito e cancelamento do valor de rateio.

Deferida tutela provisória "determino suspensão da cobrança dos valores questionados pelos autores até ulterior deliberação. Não tendo ocorrido ainda informação aos cadastros de devedores, deixo de oficiar para exclusão." (fls. 132/133).

A ré apresentou contestação (fls. 138/146). Preliminarmente arguiu ilegitimidade ativa de VINICIUS MARION. Argumentou que as cobranças que apenas atendem o interesse de 11 condôminos não podem ser rateadas com todos os demais não beneficiados. Defendeu a validade das cobranças e motivo para tanto. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

Houve réplica (fls. 193/197).

Nova manifestação do réu (fls. 345/347).

Pois bem.

De início, verifico que a decisão que rejeitou os embargos de declaração (fls. 355/358) se encontra bem fundamentada, nela não se observando nulidade, já que não verificado os vícios apontados pelo apelante, que, na verdade, apenas demonstrou seu inconformismo quanto à solução dada à lide pelo magistrado sentenciante.

No tocante à alegada ilegitimidade passiva de Vinícius, sua rejeição restou irretocável na sentença, e, portanto, deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, *verbis*:

Não prospera a preliminar suscitada em contestação. A leitura da primeira página da peça inicial evidencia que

Vinícius Oliveira não foi inserido na demanda como coautor, mas como um dos dois representantes da autora FINDECT. Observo que não consta cobrança em face de tal pessoa física no documento de fl. 32. Assim, não teria mesmo legitimidade para demandar.

E, ainda que seja desnecessária a informação de um segundo representante para tal autora, tal irregularidade não afetou o processamento da demanda.

Ademais, a autora FINDECT comprovou a regularidade de sua representação através do documento de fls. 338/341, que demonstrou que José Gândara é seu presidente no período de 2021 a 2025, com poderes de representação. E este assinou a procuração de fl. 17.

No mérito tampouco prospera as alegações do apelante.

Para legitimar a cobrança efetuada em face dos apelados, apoia-se o apelado no art. 30 da Convenção de Condomínio, a seguir transcrito:

Art. 30. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas de atos decorrentes por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa, incidindo multa em caso de inadimplência sem prejuízo da indenização que couber.

Contudo, não se verifica ser esta a hipótese dos autos.

Isso porque, conforme o documento de fl. 32, a cobrança foi lastreada em: (1) cópia da prestação de contas; (2)

publicação do edital de convocação de assembleia extraordinária; e (3) registro da ata da assembleia extraordinária.

Ora, tais serviços são próprios do condomínio, e não podem ser tidos como despesas individuais do condômino, eis que se referem à própria administração do condomínio.

Soma-se, ainda, que é dever do síndico e do condomínio prestar as contas da administração a todo e qualquer condômino, sempre que solicitado, tal como dispõe o art. 17, “h”, da Convenção, confira-se:

Art. 17. A administração do Edifício caberá a um Síndico, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de dois anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo único: Ao Síndico compete:

(...)

h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;

Destarte, tem-se que cobrança pretendida pelo apelante não encontra amparo normativo.

Desse modo, impõe-se a manutenção da r. sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tal qual lançada.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais, devidos pelo apelante, de R\$ 2.000,00 para R\$ 2.200,00.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

ISSA AHMED

Relator