



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312402

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1072111-56.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VICENTE NETO FERREIRA GUIMARÃES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IMPERIAL INDIVIDUALIZADORA DE ÁGUA E ADMINISTRADORA DE PRÉDIOS LTDA e CONDOMÍNIO ITAPIRA BLOCOS A, B E C.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7991

Apelação: 1072111-56.2023.8.26.0002

Apelante: VICENTE NETO FERREIRA GUIMARÃES

Apelados: CONDOMÍNIO ITAPIRA BLOCOS A, B e C e IMPERIAL ÁGUAS E GÁS

Comarca: 2ª Vara de Tremembé

MMa. Juíza: JULIANA GUIMARAES ORNELLAS

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. Pretensão de recondução ao cargo e de condenação dos réus ao pagamento de indenizações por danos materiais e morais.

Autor eleito síndico do condomínio réu na condição de inquilino. Posterior destituição por votação da maioria dos condôminos presentes em assembleia geral que elegeu novo síndico.

Respeitável sentença de improcedência, com reconhecimento de ilegitimidade passiva da empresa requerida.

Recurso do autor. Apelante suscita cerceamento de prova por não ter sido deferida oitiva de testemunhas. Argumenta que por ocasião de sua eleição para síndico, os moradores sabiam de sua qualidade de inquilino e, posteriormente, sem qualquer justificativa, foi destituído do cargo. Aponta que a administradora ré lavrou a ata da reunião em que houve a sua eleição para síndico, concluindo ser parte legítima.

Cerceamento de prova não configurado. Prova testemunhal prescindível para desfecho do litígio. Juiz é o destinatário da prova e a ele cabe determinar a produção das provas necessárias ou pertinentes. Inteligência do artigo 370, do Código de Processo Civil.

Assembleia geral de condôminos elegeu novo síndico sem que o autor fosse destituído do mesmo cargo para o qual foi anteriormente eleito. Destituição de síndico que exige motivação a partir das práticas insertas no artigo 1.349, do Código Civil, o que não se verifica neste caso. Precedente.

Autor que pretendeu indenização por danos materiais como alternativa à impossibilidade de ser reconduzido ao cargo de síndico. Recondução ao cargo de síndico determinada neste recurso que resultaria em não

conhecimento do pedido de danos materiais. Indenização que, no entanto, deve ser reconhecida como indevida, tendo em vista que sem exercer a função de síndico, o autor não tem direito ao recebimento da remuneração atinente ao cargo, sob pena de enriquecimento ilícito.

Danos Morais. Inocorrência. Mero aborrecimento. Jurisprudência.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedidos de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **VICENTE NETO FERREIRA GUIMARÃES** contra **CONDOMÍNIO ITAPIRA BLOCOS A, B e C, e IMPERIAL ÁGUAS E GÁS**.

Narra o autor que foi eleito síndico do condomínio réu, sendo locatário de uma das unidades e posteriormente destituído do cargo em razão da eleição de novo síndico em assembleia geral. Pugnou pela sua recondução ao cargo ou que os réus fossem condenados ao pagamento de indenização por danos materiais correspondente a remuneração que receberia no exercício da função até o término do seu mandato, além de indenização por danos morais.

Sobreveio respeitável sentença de improcedência, com reconhecimento de ilegitimidade passiva da empresa requerida (p. 131/134).

Inconformado, o requerente interpôs recurso de apelação sustentando ter havido cerceamento de prova por não ter sido deferida a testemunhal como pleiteado. Destaca que por ocasião de sua eleição para síndico, os moradores tinham ciência de que era locatário da unidade condominial e, posteriormente, sem qualquer justificativa, houve a destituição do cargo. Assevera que a administradora ré lavrou a ata da reunião em houve a sua eleição e conclui que ela seria parte legítima. Pugna pela procedência (p. 137/144).

Ausência de contrarrazões (p. 148)

Recurso tempestivo, sem recolhimento de preparo em razão da gratuidade (p. 32).

É o relatório.

VOTO.

Não se vislumbra cerceamento de prova por não ter sido oportunizada a oitiva de testemunhas, pois o conjunto probatório já é suficiente à formação do convencimento, ressaltando que o Juiz é o destinatário das provas a ele cabe determinar a produção daquelas que entender necessárias e pertinentes, conforme disposto no artigo 370, do Código de Processo Civil.

Em caso semelhante, assim decidiu este Egrégio Tribunal:

EMENTA: Apelação – Locação de Imóvel -- Ação de devolução de importância cobrada indevidamente decorrente de contrato de locação c.c. indenização por danos morais - Sentença de improcedência – Apelo do autor – Cerceamento de defesa – Inocorrência – O juiz, como já assentado em iterativa jurisprudência, não está obrigado a produzir todas as provas requeridas pelas partes, caso os dados constantes dos autos sejam suficientes para formação de sua convicção. Com efeito, não sendo demais lembrar que por força do que prescreve o art. 370, do CPC, a prova é dirigida ao juiz. Destarte, a ele e tão somente a ele, cumpre aferir o que se afigura necessário para formação de seu convencimento. Em verdade, o juiz faz a seleção das provas requeridas e diz quais são as necessárias à instrução da causa. Bem por isso, não há que se falar na ocorrência do cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado. De fato, pelo que se tem nos autos, as questões postas pelos litigantes permitem definição, bastando, por conseguinte, as provas já produzidas, para análise e julgamento da controvérsia. – Danos materiais – Inocorrência - Excesso de cobrança – Ocorrência – Cobrança relativa a reparos no imóvel após a desocupação – O locatário, como já assentado em doutrina e iterativa jurisprudência tem o dever de tratar do imóvel alugado como se ele fosse seu, restituindo-o, ao término do contrato, no estado em que o recebeu, devendo reparar os estragos a que deu causa – Inteligência do art. artigo 23, III, da Lei 8.245/1991 – Todavia, in casu, a prova coligida aos autos não aponta a ocorrência de vistoria final, quando da saída do autor (locatário) do imóvel. Cobrança fundada em documentos produzidos unilateralmente pela locadora. Tal situação, por ferir o princípio do contraditório, não pode ser considerada como prova efetiva da existência dos danos ou de alterações no imóvel a ensejar a reparação pretendida. – Precedentes jurisprudenciais. - Danos morais – Inocorrência – Recurso parcialmente provido (TJSP - Apelação Cível 1014000-97.2014.8.26.0001 - Relator: Neto Barbosa Ferreira - 29ª Câmara de Direito Privado - 19/05/2020).

No mérito, preservado o convencimento da MMA. Juíza, o recurso comporta provimento parcial.

O autor, na condição de morador/locatário do condomínio requerido, foi eleito para exercer o cargo de síndico em assembleia geral extraordinária realizada em 04 de dezembro de 2022, pelo período de dois (02) anos (p. 24/28).

Posteriormente, em nova assembleia realizada em 20 de agosto de 2023, houve a eleição de novo síndico (a convocação se deu exclusivamente para esta finalidade), sem que os condôminos fossem convocados para deliberar a destituição do requerente anteriormente eleito (p. 29).

O artigo 1.349, do Código Civil exige que a destituição do síndico seja motivada, especificando as hipóteses em que aquele que foi eleito pode ser afastado da função (prática de irregularidades, ausência de prestação de contas ou quando não administrar convenientemente o condomínio).

Sem que fossem apontados quaisquer dos requisitos do dispositivo mencionado, a destituição do autor do cargo de síndico ocorreu de forma imotivada, observado que a alegação de que o requerente como locatário da unidade

condomínial não poderia ser eleito como síndico não subsiste diante do previsto no artigo 1.347, do Código Civil que autoriza a assembleia a escolher um síndico que nem mesmo seja condômino.

Convém notar que na assembleia em que o autor foi eleito constou da ata que poderia concorrer qualquer "morador adimplente" (p.26) e na posterior invocando o artigo 10 do Regulamento Interno constou que poderia se candidatar apenas proprietários ou representantes legais adimplentes (p. 29).

Tudo indica que elegeram novo síndico sob fundamento de que autor era locatário sem procuração específica outorgada pela proprietária da unidade em que ele ocupa. Entretanto, não há declaração de nulidade da assembleia em que o autor foi eleito síndico.

Destarte, deve ser decretada a nulidade da assembleia que elegeu o novo síndico em 20 de agosto de 2023, com a recondução do autor ao cargo para o qual foi anteriormente eleito.

Em casos semelhantes, assim decidiu este Egrégio Tribunal:

EMENTA: Ação anulatória de assembleia geral extraordinária. Destituição de síndico que, nos termos do art. 1349, CC, exige motivação. Síndica que não teve oportunidade de exercer seu direito de defesa. Ação julgada procedente para anular a assembleia. Sentença mantida. Recurso improvido (TJSP - Apelação Cível 1084293-52.2015.8.26.0100 - Relator: Ruy Coppola - 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11/08/2016).

EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Destituição do subsíndico e alteração do regulamento interno com relação ao período de sorteio das vagas de garagem - Ação de anulação de assembleia geral extraordinária proposta pelo subsíndico - Sentença de improcedência - Apelo do autor e recurso adesivo do réu - Invalidade da assembleia parcialmente verificada - **Destituição do cargo sem motivação - Descabimento - Artigo 1.349 do Código Civil - Aplicação por analogia** - Ratificação da decisão de primeiro grau que deferiu pedido de tutela de urgência e determinou a suspensão dos efeitos da assembleia na parte referente à destituição - Viabilidade da apuração de perdas e danos por aplicação do artigo 302 do Código de Processo Civil - Multa aplicada por embargos protelatórios afastada - Apelação e recurso adesivo parcialmente providos (TJSP - Apelação Cível 1015351-98.2021.8.26.0506 - Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan - 29ª Câmara de Direito Privado - 25/07/2023).

O autor formulou o pedido de indenização por danos materiais de forma alternativa a eventual impossibilidade de ser reconduzido ao cargo de síndico e, com a recondução ao posto para o qual foi eleito que está sendo determinada em grau de recurso, a pretensão de indenização por danos materiais perde o objeto.

Conveniente, entretanto, que se pronuncie a improcedência, pois, tal pedido tem como fundamento o não recebimento da remuneração de síndico pelo autor no período em que foi afastado do cargo; todavia, sem exercer a função não tem direito à contrapartida financeira, pois eventual recebimento resultaria em enriquecimento ilícito.

Dano moral não está caracterizado.

Os fatos narrados não ultrapassaram a barreira do mero aborrecimento do cotidiano; e, o reconhecimento da existência de dano moral indenizável não é consequência lógica e direta do que aqui foi constatado.

Não houve imputação de qualquer fato com potencialidade de abalo moral, pois a irregular destituição se deu apenas porque o autor é locatário e não tinha procuração da proprietária.

Portanto, a hipótese recomenda adotar o entendimento sedimentado pela Instância Superior.

Bem asseverou o Colendo Superior Tribunal de Justiça: **"só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral"** (Resp. nº 215.666 - RJ, in RSTJ 150/382, sem destaque no original).

Neste sentido também decidiu este Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO – CONDOMÍNIO - Ação anulatória de assembleia condominial c.c danos morais julgada procedente em parte para declarar nula a assembleia realizada e condenar o réu ao pagamento de R\$ 4.000,00 a título de danos morais - Recurso do réu alegando cerceamento de defesa, por não ter o juízo a quo aguardado o deslinde da ação de prestação de contas movida pelo condomínio em face do autor. Alega também regularidade da assembleia ante ao justo motivo para destituição do síndico - **CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA** – julgamento da ação de prestação de contas que se mostra irrelevante para a solução da lide. **ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA – NULIDADE – OCORRÊNCIA** – Irregularidade na convocação da assembleia extraordinária, que destituiu o réu do cargo de síndico, vez que inexistente convocação nos termos da convenção condominial. Declaração de nulidade mantida. **DANOS MORAIS – INOCORRÊNCIA** – Irregularidade da assembleia extraordinária que, por si só, não embasa condenação a tal título – Destituição antecipada do cargo que causou mero aborrecimento – Inexistência de prova das alegadas ofensas à pessoa do autor – Sentença reformada tão somente para afastar a indenização por danos morais, mantida a sucumbência recíproca – Recurso provido em parte (TJSP - Apelação Cível 1014569-11.2018.8.26.0114 - Relator: José Augusto Genofre Martins - 29ª Câmara de Direito Privado - 23/02/2022).

Por fim, o simples fato de a empresa ter lavrado a ata de assembléia não a torna parte legítima em ação de pretensão de nulidade do ato, razão pela qual a ilegitimidade da administradora do condomínio foi bem reconhecida. Aliás, nas razões recursais o autor nem se insurge contra tal solução.

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO para anular a assembleia realizada em 20 de agosto de 2023 que elegeu novo síndico (p. 29); e determinar a recondução do autor ao**

cargo de síndico pelo período restante do mandato, prevalecendo a eleição efetivada na assembleia de condôminos de páginas 24/28 que o elegeu.

Diante do provimento parcial não há espaço para majorar honorários a que foi condenado o autor (Tema 1059 do Colendo Superior Tribunal de Justiça). Ademais, nem seria mesmo possível porque nem houve contrarrazões (p. 148)

Deixa-se de fixar honorários em desfavor do condomínio, tendo-se em vista que não foram arbitrados na origem. Este é o posicionamento oriundo do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. DESÍDIA DO EXEQUENTE. SÚMULA 106/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. **HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO CABIMENTO. (...) 5. Esta Corte orienta-se no sentido de que "os honorários recursais não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo (o CPC/2015 fala em 'majoração') ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou na de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais" (AREsp 1.050.334/PR, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 3/4/2017). Na hipótese dos autos, não foram fixados honorários advocatícios pelas instâncias ordinárias, o que afasta a condenação em honorários recursais. 6. Agravo interno provido parcialmente, para afastar a condenação em honorários recursais. (AgInt nos EDcl no REsp 1851460/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 18/11/2020) - (destaquei).**

DARIO GAYOSO

Relator