



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011323-11.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CONDOMÍNIO SPACES PARAGUASSU, é apelado MILTON TANNOUS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.461
APELAÇÃO N° : 1011323-11.2024.8.26.0562
COMARCA : SANTOS — 10ª VARA CÍVEL
APELANTE : CONDOMÍNIO SPACES PARAGUASSU
APELADO : MILTON TANNOUS
JUIZ : JOSÉ ALONSO BELTRAME JÚNIOR

AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. Condomínio edilício. Assembleia Extraordinária realizada no dia 26 de março de 2024, que culminou com a destituição do autor do cargo de Síndico. Autor que alega a não observância do procedimento para a destituição do cargo de Síndico, além da ausência de indicação de eventual ato irregular praticado durante sua gestão. SENTENÇA de procedência da Ação. APELAÇÃO do Condomínio demandado, que insiste na improcedência, sob a argumentação de que possibilitou ao Síndico autor o exercício do contraditório e da ampla defesa na Assembleia Extraordinária, bem ainda que houve a troca superveniente de gestão. EXAME: Convenção Condominial que exige a comprovação do descumprimento das obrigações assumidas pelo Síndico, para a destituição do cargo. Controvérsia entre as partes acerca do exercício do contraditório pelo autor na Assembleia Geral Extraordinária. Acervo probatório constante dos autos, formado por documentos, que não demonstra de forma clara o exercício do contraditório pelo Síndico autor, notadamente ante a ausência de indicação prévia das irregularidades cometidas por ele. Condomínio demandado que não desincumbiu do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, “ex vi” do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Reintegração do autor no cargo que, como quer que seja, restou prejudicada, dada a superveniente notícia da troca de gestão. Condomínio demandado que deve arcar com as verbas sucumbenciais, à luz do princípio da causalidade. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação Anulatória de Assembleia
Condominial ajuizada pelo apelante contra o Condomínio apelado, sob a

alegação de que “... em 26 de março de 2024, foi destituído da função de Síndico do Condomínio requerido. A destituição se deu de forma precipitada e sem o devido processo legal. É necessário quórum robusto. A precipitação na votação, sem deliberação aprofundada, indica falha no processo democrático. As alegações contra si não foram substanciadas, com provas concretas, nem foram apresentadas dentro de um contexto que permitisse a defesa adequada. A revisão da ata de assembleia revela que a convocação se deu por 59 condôminos, sem indicação clara de justa causa para a destituição. Foi apenas mencionada a existência de dois contratos com objetos semelhantes, o que por si só não constitui justa causa, sem a devida demonstração de prejuízo ou má-fé. Não houve demonstração de atos ilícitos ou gestão temerária. A ata menciona que os condôminos foram convocados por edital expedido em tempo hábil e por todos recebido, mas não especifica a data exata em que o edital foi expedido. Geralmente, o tempo hábil é de 10 a 15 dias de antecedência. Sem data exata, não é possível confirmar categoricamente se a convocação respeitou o intervalo necessário. Teve gestão competente, com redução nos custos do condomínio. Pediu comando liminar para suspensão dos efeitos da ata de assembleia de 26/03/2024, e no mérito, a declaração de nulidade, com a consequente anulação da decisão de destituição e restituição ao antigo cargo.”, conforme relatado na fl. 388.

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... Ante o exposto, julgo procedente a ação para declarar a nulidade da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26/03/2024, no tópico relacionado com a deliberação

sobre a destituição do síndico, ora anulada. O réu arcará com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ora arbitrados em R\$1.000,00 (art. 85, § 8º, CPC). ” (“sic”, fl. 398).

Inconformado, apela o Condomínio demandado, pugnando pela reforma para a improcedência da Ação, sob a argumentação de regularidade no procedimento de destituição do síndico, alegando a troca superveniente da gestão (fls. 418/427).

Anotado o Recurso (fl. 444), o autor apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 447/451).

É o relatório, adotado o de fls. 388/389.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

Ao que se colhe dos autos, o autor foi destituído do cargo de Síndico, por ocasião da Assembleia Extraordinária realizada no dia **26 de março de 2024**, pelo fato de ter firmado dois (2) contratos em favor do Condomínio, mas sem a observância do procedimento cabível (fls. 151/154).

Alega o autor que não foram observados os requisitos previstos na Convenção Condominial para a convocação da Assembleia Extraordinária, tampouco houve a indicação prévia e pormenorizada quanto às irregularidades que teriam sido praticadas na sua gestão, inviabilizando o exercício do contraditório e ampla defesa na Assembleia, daí a Ação Anulatória.

A Cláusula 12ª, item II, da Convenção Condominial, estabelece “*in verbis*”, que “*...o síndico e os subsíndicos poderão ser destituídos a qualquer tempo pela assembleia geral extraordinária, com voto dos condôminos que representem a maioria absoluta, ou seja 50% mais um, desde que não cumpram comas obrigações que lhes são atribuídas pela presente convenção e pela Lei respectiva*” (“*sic*”, fl. 326).

No caso, verifica-se do edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária a comunicação para a deliberação acerca da destituição do síndico, ausente contudo a discriminação de eventuais irregularidades praticadas pelo autor durante a sua gestão, que justificassem a destituição do cargo (fls. 340/341).

E, embora a alegação do Condomínio demandado no sentido de que o Síndico autor exerceu o contraditório na Assembleia Geral Extraordinária representado por Advogado, consta da Ata de Assembleia “*in verbis*” que “*...o Sr. Rafael Santos de Paula, advogado presente à assembleia, informou ser sua intenção ajudar a esclarecer, uma vez que tomara ciência de todos os documentos*” (“*sic*”,

fl. 356).

Não há, no caso, qualquer documento indicativo de que o Advogado mencionado tenha sido constituído pelo Síndico, ora apelado, para exercer o contraditório na Assembleia Geral Extraordinária.

Assim, considerando a necessidade de comprovação da conduta irregular do Síndico, assegurado o exercício do contraditório na Assembleia Geral Extraordinária, era mesmo de rigor a anulação da Assembleia com a restituição do autor no cargo em questão.

Por outro lado, cumpre observar que o autor foi eleito Síndico por ocasião da Assembleia Geral realizada no dia **23 de junho de 2023**, para o exercício do cargo pelo período de doze (12) meses (v. fl. 155), mas foi destituído do cargo de Síndico em razão da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia **26 de março de 2024** (fls. 151/154), tendo sido ajuizada a Ação no dia **07 de maio de 2024** (fls. 1/10).

Por isso, foi realizada nova Assembleia Geral Ordinária já no dia **24 de junho de 2024**, para a eleição de Síndico, Subsíndico, Conselho Fiscal e Comissões, tendo sido noticiada a eleição de nova gestão no Condomínio (fls. 428/440), ficando prejudicada a reintegração do autor no cargo de Síndico.

Após, foi proferida a r. sentença de procedência

da Ação, disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico em **08 de agosto de 2024** (fl. 401).

Como quer que seja, o fato é que a eleição da nova gestão no Condomínio ocorreu após o ajuizamento da Ação. Assim, à luz do princípio da causalidade, era mesmo de rigor a extinção do processo sem exame do mérito, ante a perda superveniente do objeto, mas com a imposição dos ônus sucumbenciais a cargo do Condomínio demandado.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1021314-60.2021.8.26.0224

Classe/Assunto: Apelação Cível / Assembléia

Relator(a): Michel Chakur Farah

Comarca: Guarulhos

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 19/12/2023

Data de publicação: 19/12/2023

Ementa: APELAÇÃO – Ação anulatória de assembleia geral extraordinária – Condomínio – Destituição de síndico – Alegação de que a convocação não cumpriu as formalidades legais e de desrespeito a quórum qualificado previsto na convenção condominial – Sentença de improcedência na ação principal, e de procedência na reconvenção. Convocação de assembleia geral extraordinária pelos condôminos, para tratar da destituição do síndico – Admissibilidade – Exegese do art. 1.349 do CC – Impugnação de assinaturas colhidas para esse fim – Prova da regularidade – Ônus de quem produziu o documento – Inteligência do art. 429, I, do CPC – Autenticidade não comprovada – Convocação que não preencheu as formalidades legais. Destituição de síndico – Possibilidade, desde que se respeitem as normas do CC e da convenção condominial – Se a convenção do condomínio, que é posterior ao CC, impõe quórum mais específico do que o disposto no art. 1.349 desse diploma, sobre essa norma prevalecerá – Prevalência da autonomia privada – Precedentes – Número de votos em assembleia que no caso foi insuficiente para a destituição do síndico – Assembleia que, a rigor, deveria ter sido anulada – Conduta a esta altura inviabilizada pela perda superveniente do interesse processual, diante do término do prazo fixado para o mandato – Sucumbência que deve recair sobre o réu, atento ao princípio da causalidade. Reconvenção – Pedido de entrega de documentos – Acolhimento – Procedência mantida, com a observação de que não há mora antes do decurso do prazo originariamente estabelecido para o fim do mandato. RECURSO PROVIDO EM PARTE, com inversão da sucumbência, relativamente à ação principal.

0106541-34.2012.8.26.0100

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Assembléia*

Relator(a): *Andrade Neto*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *30ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *14/08/2019*

Data de publicação: *16/08/2019*

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO – DESTITUIÇÃO DA SÍNDICA – ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NA CONVOCAÇÃO E REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA BEM COMO DE IMPOSSIBILIDADE DE DESTITUIÇÃO IMOTIVADA – REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA POSTERIOR – TÉRMINO DO MANDATO DE SINDICA PARA QUAL FOI ELEITA A AUTORA – PERDA DE OBJETO DA AÇÃO – ALTERAÇÃO DO REGIME DE SUCUMBÊNCIA – AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA AUTORA PELA PERDA DE OBJETO APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA

Impõe-se, pois, o parcial acolhimento do Recurso para julgar-se extinta a Ação, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, arcando o Condomínio demandado com as custas e despesas processuais, arbitrada a verba honorária devida ao Patrono do autor em R\$ 1.000,00, “*ex vi*” artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, observado o princípio da causalidade.

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora