



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351272

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003282-09.2021.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante WESLEI MOREIRA, é apelado CONDOMÍNIO PARQUE ESTAÇÃO GIANETTI.

ACORDAM, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1003282-09.2021.8.26.0191

Apelante: Weslei Moreira

Apelado: Condomínio Parque Estação Gianetti

Comarca: Ferraz de Vasconcelos - 3ª Vara Judicial

Juiz(a) Prolator(a): João Luis Calabrese

Voto nº 1.871 – rabs

Apelação. Ação anulatória de assembleia condominial. Pedido reconvenicional de devolução de valores pagos a maior ao síndico anterior. Sentença de improcedência da ação principal e de parcial procedência da reconvenção. Legitimidade ativa do autor. Configuração. Assembleia que destituiu o autor do cargo de síndico, exsurgindo sua legitimidade para figurar no polo ativo da demanda. Mérito. Nulidade de assembleia condominial. Descabimento. Edital expedido, respeitando o quórum mínimo de ¼ (um quarto) dos condôminos. Aplicação do art. 1.350, §1º, do Código Civil. Ausência de qualquer nulidade da convocação realizada e das decisões tomadas. Autor que teve ciência da convocação, optando por não comparecer ao ato. Ausência de ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Assembleia que especificou os motivos para a destituição do autor, conforme depoimento de moradores. Autor que não logrou êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu direito. Permanência do autor no cargo após sua destituição que enseja a restituição dos valores pagos a maior em favor dele. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **Weslei Moreira** contra sentença de fls. 399/402 que julgou improcedente a ação de anulação de assembleia condominial e parcialmente procedente a reconvenção, condenando o autor-reconvindo à devolução da quantia de R\$ 654,84 relativa aos dias que permaneceu no cargo após sua destituição, com juros de 1% ao mês a contar da notificação da distribuição da reconvenção. Condenou, ainda, as partes ao rateio das custas e despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais, em 70% por conta do autor-reconvindo e 30% por conta do réu-reconvinte. Fixou honorários em 15% do valor atribuído à causa, arcando cada parte em face dos patronos da parte adversa, no percentual indicado.

Inconformado, o autor-reconvindo apela. Sustenta que houve violação ao art. 1.355 do Código Civil, pois não houve publicação prévia do edital convocatório para a assembleia de 05/08/2021, realizada *on-line*. Diz que um pequeno grupo de condôminos organizou assembleia composta exclusivamente por membros visando tumultuar a administração do condomínio; que há diversos relatos de condôminos no sentido de que não receberam o edital convocatório; que é necessária a convocação específica para destituição do cargo de síndico; que participaram da assembleia condôminos inadimplentes, em desconformidade com o art. 1.335 do CC; que não foi fornecida lista de votação, não sendo possível a confrontação dos participantes com a relação de inadimplência da cota condominial. Afirma, também, que não foi possível verificar se os participantes eram, ainda, titulares das unidades, a considerar a ausência da lista de presença; que não existia justo motivo para destituição, uma vez que o autor, eleito em junho de 2021, encontrava-se há pouco tempo no cargo, sendo inviável a realização de qualquer avaliação dos seus serviços; que o argumento relativo à falta de transparência é fantasioso; que após a destituição, foi vítima de chacotas e “memes”; que não houve respeito ao quórum mínimo de participação e votação; que houve violação ao contraditório e ampla defesa, a considerar que o autor não foi intimado para participar da assembleia; que a assembleia de 05/08/2021 é viciada e a posterior convocada para ratificação, em outubro de 2021, também assim o é, uma vez que convocada por síndico ilegítimo; que a assembleia dita como “ratificadora” não dispôs acerca dos honorários repassados ao autor, fazendo jus pelo tempo que permaneceu exercendo as atividades; que a assembleia de 05/08/2021 deve ser anulada, com a procedência da ação principal; que merece a remuneração que recebeu, não devendo prosperar o pleito reconvencional. Pede a reforma do julgado.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões de apelação pelo réu (fls. 429/436) o recurso está pronto para julgamento.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 440).

É o relatório.

Preliminarmente, afasta-se a alegação de ilegitimidade ativa.

O autor foi destituído do cargo de síndico do condomínio réu, pleiteando a anulação da assembleia que atingiu diretamente a sua esfera de direitos.

Dispõe o art. 17 da legislação processual que, *para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade*.

Claramente, pois, encontra-se demonstrada a legitimidade do autor para figurar no polo ativo da demanda.

A alegação de inovação recursal não merece guarida, a considerar que o autor impugnou a ata relativa à assembleia de outubro de 2021, conforme se observa da réplica, a fls. 369.

Passa-se à análise do mérito.

Ao contrário do alegado em sede recursal, o autor indicou na petição inicial que tinha ciência da convocação de assembleia com finalidade específica para sua destituição, conforme se observa do 6º e 7º parágrafos de folha 02:

Ocorre que, em 27.07.2021 o Autor foi informado pela LC Assessoria, atual administradora do condomínio, em relação ao protocolo de abaixo assinado por ¼ dos moradores, com o requerimento de convocação de Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 05.08.2021, a qual possuía como pauta destituição do atual síndico e nova eleição.

Após o recebimento do referido abaixo assinado, o Autor solicitou a administradora do condomínio que realizasse a conferência se referida convocação cumpria todos os requisitos previstos para que a Assembleia pudesse então ser convocada.

Inviável, agora, em sede recursal indicar o contrário, que foi violado o seu direito à ampla defesa e ao contraditório.

A alegação de desrespeito ao quórum de convocação também não prospera, a considerar que é incontroverso que $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos firmaram o abaixo-assinado.

Respeitado, pois, o quórum previsto no art. 1.350, §1º do CC:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Nada informou, o autor, acerca da existência de eventual quórum diverso previsto na convenção de condomínio, não se tratando de quórum de $\frac{2}{3}$ (dois terços) previsto para outras hipóteses.

Nesse viés, os documentos de fls. 222/229 e 238/246 indicam a emissão de edital de convocação de assembleia geral extraordinária designada para o dia 05/08/2021. Encaminhado referido edital à administradora do condomínio e ao síndico, caberia a estes dar publicidade ao documento e não o contrário.

E a ausência de publicidade em virtude de alegações genéricas de irregularidade na convocação e acerca do local de depósito do edital (portal da administradora na internet) não são capazes de macular a assembleia regularmente convocada por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos.

Verifica-se, de fato, que o síndico protelou ao impor entraves à publicação da convocação, permanecendo inerte, uma vez que estava pautada a votação acerca da destituição dele (síndico).

Mostra-se, pois, inviável a alegação de nulidade que, de certa forma, o próprio autor tentou causar, não podendo, em última análise, beneficiar-se

da própria torpeza.

Obviamente, deve considerar ser improvável que apenas o síndico tenha legitimidade para convocar uma deliberação sobre sua própria destituição, e impor entraves a esta configura prática de ato irregular.

Além disso, tanto o procedimento do art. 1.350, §2º, quanto a norma contida no art. 1.355, ambos do Código Civil esclarecem que tal convocação, especialmente por ter caráter extraordinário, pode ser proposta por um quarto dos condôminos, o que foi feito no caso concreto.

Quanto aos motivos que ensejaram a destituição do autor do cargo de síndico, a assembleia deixou clara as referidas razões, em síntese: *ausência de transparência, existindo menções de moradores que o autor se comunicava de forma inapropriada com os condôminos, além de procedimentos que destoavam da urbanidade, produzindo conteúdos, algumas vezes, que visavam ofender os moradores.*

Tais situações foram impugnadas genericamente na petição inicial e no recurso, debruçando-se o autor tão somente na questão da formalidade, que já foi acima afastada. O mérito de sua destituição não foi minimamente impugnado, atraindo a aplicação do art. 1.349 do CC:

*Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, **destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.***

A ausência de justo motivo é o ônus da prova do autor, não podendo alegar eventual impossibilidade em razão de prova diabólica, pois na ata da assembleia realizada em agosto de 2011 constaram declarações dos condôminos que indicam os respectivos motivos.

Em contrapartida, o autor não requereu a produção de prova (fls. 394), não se desincumbindo quanto à prova dos fatos constitutivos de seu direito,

conforme previsto no art. 373, inc. I, do CPC.

É o entendimento desta c. Câmara:

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. ASSEMBLEIA PARA A DESTITUIÇÃO DE SÍNDICA Cerceamento de Defesa. Inocorrência. MMª. Juíza "a quo" presidente o feito e destinatária da prova fundamentou sua decisão com base nos elementos contidos nos autos. Autora sequer especificou quais provas entendia cabíveis para comprovação do quanto alegado. Ausentes elementos ou indícios que trazem juízo de verossimilhança para as alegações da Autora. Ilegalidades na convocação da assembleia condominial. Ausência de ilegalidades no caso em apreço. Convocação que se atentou aos ditames legais e da referida convenção condominial. Decisão da maioria dos condôminos. Diante do fundamentos da destituição da síndica, impossível ao Poder Judiciário se imiscuir em tal ato decisório (questão "interna corporis"). Sentença mantida. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011053-35.2017.8.26.0011; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2020; Data de Registro: 01/08/2020)

Quanto à assembleia realizada em 05/10/2021, mostram-se desnecessárias demais ponderações, pois considerada regular a assembleia convocada em agosto de 2021, serve aquela tão somente para ratificação dos atos lá praticados.

A condenação do autor ao ressarcimento dos valores que permaneceu no cargo em período posterior é medida de rigor, a considerar que tinha ciência de sua destituição, conforme amplamente discorrido.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a sentença proferida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pelo trabalho adicional do patrono do requerido, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% do valor fixado tão somente em favor deste.

EDUARDO GESSE

Relator