



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000352707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2212061-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Embu das Artes, em que é agravante GALEÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (NOVAMAXX), é agravado COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO “RESIDENCIAL PINOT NOIR GRANJA VIANA”.

ACORDAM, em 5ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2212061-35.2024.8.26.0000

Agravante: Galeão Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (novamaxx)
Agravado: Comissão de Representantes do Empreendimento “Residencial Pinot Noir Granja Viana”
Comarca: Embu das Artes

VOTO nº 208.244

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSEMBLEIA GERAL DE ADQUIRENTES. DESTITUIÇÃO DE INCORPORADORA. REGULARIDADE DOS ATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de suspensão dos efeitos da Assembleia Geral de Adquirentes, a qual destituiu a autora Galeão Empreendimentos Imobiliários Ltda. como incorporadora do Empreendimento "Residencial Pinot Noir Granja Viana".

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a regularidade dos atos da Assembleia Geral de Adquirentes e a validade da destituição da incorporadora.

III. Razões de Decidir

3. As notificações realizadas por um adquirente são válidas, conforme art. 43, inc. VI, da Lei nº 4.591/64, não havendo exigência de assembleia prévia para sua efetuação.

4. A convocação da assembleia foi realizada de forma regular, respeitando os quóruns legais e a antecedência mínima prevista no art. 49, § 2º, da Lei nº 4.591/64.

5. A destituição da incorporadora foi aprovada por maioria absoluta dos adquirentes, conforme previsto na legislação aplicável.

6. Não há vícios nos atos impugnados que justifiquem a suspensão dos efeitos da assembleia.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. As notificações e a convocação da assembleia foram realizadas de forma regular, respeitando os quóruns e prazos legais. 2. A destituição da incorporadora foi



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aprovada por maioria absoluta, conforme legislação aplicável.

Legislação Citada:

Lei nº 4.591/64, art. 43, inc. VI; art. 49, § 2º.

Código Civil, art. 166, incisos IV e V.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 625/626, dos autos de origem, que indeferiu o pedido de suspensão dos efeitos da Assembleia Geral de Adquirentes realizada em 20/05/2024, a qual destituiu a autora Galeão Empreendimentos Imobiliários Ltda. como incorporadora do Empreendimento "Residencial Pinot Noir Granja Viana", e estabeleceu a imissão da Comissão de Representantes do Empreendimento na posse do bem.

Sustenta a agravante, em síntese, ser a Assembleia Geral de Adquirentes eivada de diversos vícios, na convocação e na própria Assembleia Geral, suscitando, inicialmente, a nulidade, invalidade e ineficácia da notificação judicial nº 1001818-87.2024.8.26.0176 (fls. 75/79), que supostamente constituiu a agravante em mora, estipulando um prazo de 30 dias para a retomada das obras do empreendimento, pois, antes dela, seria necessário convocar uma assembleia geral para deliberar sobre eventual notificação judicial à incorporadora para que em 30 dias reiniciasse as obras, e ser convocada tal assembleia por pelo menos 1/3 dos adquirentes com menção expressa do assunto a tratar, e enviada por carta registrada ou protocolo, e, após instalada, na primeira convocação, deveria contar com a presença de no mínimo metade dos contratantes, e, na segunda, com qualquer número de presentes, sendo obrigatória a presença da incorporadora, e, pelo menos metade dos adquirentes que convocaram a assembleia (art. 49, §3º, da Lei nº 4.591/64). E, somente após a realização da assembleia geral que deliberasse a aprovação dessa notificação, poderia ser ela realizada, e, caso não atendida, ensejar a destituição da agravante por maioria absoluta de votos, nos termos do art. 43, inc. VI, da Lei nº 4.591/64.

Afirma que a Comissão de Representantes possui autoridade para

representar coletivamente os interesses destes frente ao incorporador e tem a responsabilidade de fiscalizar e acompanhar a execução do projeto de incorporação, contudo, a notificação judicial nº 1001818-87.2024.8.26.0176 foi promovida individualmente pelo adquirente Leandro Silva de Araujo Carneiro (fls. 75/79), o qual não possui poderes para representar a coletividade. E, assim, a Assembleia Geral de Adquirentes realizada em 20/05/2024 é nula, inválida e/ou ineficaz, conforme art. 166, incisos IV e V, do Código Civil.

Assevera a ausência de convocação para a Assembleia Geral dos Adquirentes de 20/05/2024, pois o registro da respectiva ata da assembleia revela que o suposto ato convocatório é datado de 03/05/2024 (fls. 212/213 e 238/239), a assembleia geral extraordinária ocorreu em 20/05/2024 (fls. 193/194 e 224/226), com todas as assinaturas na lista de presença datadas desta mesma data (fls. 196/206 e 227/237), contudo, o ato convocatório foi assinado posteriormente, apenas em 24/05/2024 (fls. 212/213 e 238/239). Além disso, não há comprovação de convocação individual dos adquirentes por carta registrada ou protocolo, pois o registro 012625, da assembleia, revela apenas a existência de um suposto ato convocatório (fls. 212/213 e 238/239), porém, deveriam existir tantos atos convocatórios quantos fossem os adquirentes qualificados para votar.

Invoca o descumprimento do intervalo legal de 03 dias para a segunda convocação da assembleia, que deveria ser feita por carta registrada ou protocolo, com uma antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação e mais 3 dias para a segunda (art. 49, § 2º da Lei nº 4.591/64).

Suscita irregularidade quanto à procuração outorgada à patrona Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete Lira, pois no registro 012625, da assembleia, consta que o suposto ato convocatório, datado de 03/05/2024, foi assinado por procuração pela aludida patrona, contudo, a Comissão de Representantes concedeu a ela procuração com poderes para convocação de assembleia apenas em 21/05/2024 (fls. 214/217 e 240/243).

Prossegue suscitando falta de quórum para destituição da Incorporadora na Assembleia Geral dos Adquirentes de 20/05/2024, pois o quórum exigido é de maioria absoluta, de 2/3 dos votos dos adquirentes com direito a voto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E que das 50 unidades aptas a votar, apenas 30 votaram pela destituição, sendo necessário quórum de 33,33 votos para destituição, o que não foi atingido, pois apenas 30 votos foram favoráveis.

Entende que a sua destituição foi orquestrada com violação dos direitos à ampla defesa e ao contraditório, pois a Comissão de Representantes agiu unilateralmente, sem respeitar os direitos do incorporador, promovendo a notificação e a assembleia sem os devidos procedimentos legais.

Faz referência ao impacto da pandemia da Covid-19 nos custos de construção, evidenciado pelo Índice Nacional do Custo da Construção – INCC e pelo Custo Unitário Básico – CUB (fls. 445/506). Outrossim, a agravante tentou obter financiamento no mercado, o que restou frustrado devido aos impactos da pandemia (fls. 507/571). E nessas circunstâncias, entende justificado o atraso da obra.

Faz alusão a projeto que apresentou com novo método construtivo mais rápido e econômico (fls. 611/623), o qual, contudo, foi interrompido devido à sua destituição, situação que lhe acarreta risco real de insolvência, pois, em se tratando de Sociedade de Propósito Específico (SPE) criada exclusivamente para a realização deste empreendimento, sua viabilidade financeira está intrinsicamente ligada ao sucesso contínuo do mesmo.

Requer a suspensão dos efeitos da Assembleia Geral de Adquirentes realizada em 20/05/2024, que deliberou sua destituição e a imissão na posse do bem, postulando seja mantida/restituída como incorporadora do Empreendimento “Residencial Pinot Noir Granja Viana”, mantendo a retomada e continuidade das obras que já estão sendo realizadas. E que a decisão tenha força de ofício perante os cartórios de notas e de registro de imóveis, com o objetivo de suspender imediatamente os efeitos de eventuais atos registrados e impedir o registro novos fundados na Assembleia Geral de Adquirentes realizada em 20/05/2024, isto é, a suspensão imediata da averbação da destituição da incorporadora no registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), bem como a suspensão da averbação da ata que destitui a agravante.

Preparo recolhido a fls. 54/55.

Oposição ao julgamento virtual por parte da agravante a fls. 686/687.

Contraminuta está a fls. 689/735, com manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Sem razão a agravante.

Pelo que está nos autos, a primeira notificação encaminhada à recorrente foi extrajudicial (fls. 786/788, do agravo), posteriormente repetida judicialmente (fls. 75/79, dos autos de origem) em ambas as oportunidades feita realizar pelo adquirente Leandro Silva de Araújo Carneiro.

Estas notificações foram feitas com base no disposto no inc. VI, do art. 43, da Lei nº 4.591/64, sendo que nesse específico dispositivo não se exige que seja efetuada a notificação de outro modo, ou que esta somente poderia existir posteriormente a uma assembleia que decidisse pela sua efetuação, argumentação nesse último sentido trazida no agravo, e que não está amparada nos termos da regra já mencionada.

Válidas, portanto, as notificações, posteriormente houve a convocação por edital dos adquirentes de unidades autônomas do condomínio em questão, convocação essa enviada por meio eletrônico a tais adquirentes, sendo que na data aprazada para tanto, qual seja, em 21 de outubro de 2023, compareceram ao ato 37 adquirentes, que assinaram a lista de presença (fls. 798, do agravo), e procederam como consta da ata de fls. 792/797 (do agravo), constituindo-se, na oportunidade, a Comissão de Representantes dos Adquirentes.

Na sequência, foi convocada nova assembleia (fls. 809, do agravo), na qual, na data de 03 de abril de 2024, foi ratificada a composição dos membros da comissão de representantes e constitui-se uma associação de adquirentes, com indicação também de seus componentes, assembleia regularmente convocada, na qual compareceram 30 dos adquirentes, que assinaram lista de presença (fls. 837, do agravo).

Após isso, veio convocação de assembleia especificamente para deliberar sobre a destituição da agravante (fls. 191/197, dos autos de origem), convocação que se deu em 10 maio de 2024, e não em 24/05 do mesmo ano, como equivocadamente entendeu a recorrente, sendo que essa última data foi lançada a fls. 213 (dos autos de origem) no intuito de reconhecer-se a firma da advogada que assinou o ato convocatório, providência que aliás era desnecessária, e de todo modo, o ato acabou ocorrendo de modo regular, respeitados os termos legais, pois compareceram na ocasião 30 dos adquirentes (fls. 196/198, dos autos de origem), e assim se perfez o quórum para a votação que na data aconteceu, e que pela maioria absoluta dos adquirentes deliberou pela destituição da recorrente, o que está de acordo com a norma do inc. VI, do art. 43, da Lei nº 4.591/64, e merece ficar registrado que, segundo a própria recorrente, naquela data, o número total de adquirentes seria de 50, logo, sendo 30 desses votantes na assembleia, a maioria absoluta indiscutivelmente se formou, a destituição era possível, e se concretizou.

É necessário deixar assentado que, constituída a Comissão de Representantes, essa se torna mandatária dos adquirentes, e, portanto, representa todos que a constituíram, age no interesse exclusivo deles, e, assim, na espécie, foi feito, e os quóruns legais pertinentes, tanto do art. 43, como do art. 49, da Lei nº 4.591/64, foram respeitados, e em nenhum destes dispositivos, para a situação de que aqui se cuida, consta previsão de quórum qualificado de 2/3 para deliberar sobre a destituição de incorporador, muito ao contrário, havendo referência aos quóruns de 1/3 e maioria absoluta.

Também observe-se que a convocação da assembleia observou a antecedência mínima do art. 49, § 2º, da Lei nº 4.591/64, pois a convocação ocorreu no dia 10 de maio de 2024, e a assembleia, no dia 20 de maio de 2024, não cabendo à agravante querer pronunciamento de nulidade daquele ato porquanto a segunda chamada para a assembleia não teria sido feita para mais três dias, como consta da regra sob análise, e isso porque somente poderia aduzir tal nulidade um adquirente que se sentisse prejudicado por essa aparente irregularidade, pois o escopo da lei aqui é proteger os interesses dos adquirentes, e o único objeto da assembleia era possibilitar que tais votassem pela destituição ou não da recorrente, e como já

naquela oportunidade 30 de 50 adquirentes decidiram pela destituição, resta claro que não havia necessidade de repetir-se o ato em uma segunda data.

Além disso, a interpretação do dispositivo aduzido pela agravante poderia ser no sentido de que a antecedência mínima para a primeira convocação é de cinco dias, e, quando necessária uma segunda, essa seria de três dias, convocações que podem, portanto, ser feitas individualmente, e não obrigatoriamente no mesmo aviso, o que faz concluir que, havendo na primeira convocação adquirentes em número suficiente para promover-se a votação do tema proposto para a assembleia, esta pode se realizar, e no dia 20 de maio de 2024, a segunda chamada que consta da ata de assembleia foi feita tão somente pela circunstância de não existirem adquirentes em número suficiente para sua instauração às 18h30, iniciando-se regularmente às 19h00, como consta da ata de fls. 193/194, dos autos de origem, de modo absolutamente usual, não sendo aqui existente uma segunda convocação de assembleia, que é coisa diversa.

Posteriormente ao ato destituidório, também seguindo a lei, a agravada fez notificar a recorrente de tal resultado, notificação que se efetuou, tanto extrajudicialmente (fls. 785/789, dos autos de origem), aos 21 maio de 2024, como judicialmente em 05 de junho de 2024 (fls. 151/164, dos autos de origem), e assim se cumpriu o que havia de se observar para chegar ao resultado almejado pela maioria absoluta dos adquirentes dos imóveis componentes do condomínio, vontade contra a qual não poderia se voltar a agravante, porquanto aqui existente uma faculdade dos adquirentes baseada na sustentação destes de que houve paralisação indevida das obras por parte da recorrente.

Então, era mesmo caso de negar-se a tutela antecipada almejada pela agravante, a qual, entretanto, poderá demonstrar na sequência do processo que foi injustamente destituída, que não havia motivo concreto para tanto, mas questões de mérito outras trazidas no agravo somente após regular instrução da causa poderão ser dirimidas, e não a princípio, em sede de cognição sumária, em que se constata que o ato impugnado pela recorrente não tem vício que pudesse, de plano, conduzir ao atendimento dos pedidos deduzidos na inicial do recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica