



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369307

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104271-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que é agravante CONJUNTO HABITACIONAL PADRE ZECCHIN, é agravada DIANA MARIA RIBEIRO CAETANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.668

Agravo de instrumento nº 2104271-55.2025.8.26.0000

Comarca: Bragança Paulista

Agravante: Conjunto Habitacional Padre Zecchim

Agravado(a): Diana Maria Ribeiro Caetano

Interessado(a): Gilberto Fortes do Amaral (lance judicial)

Juiz (a): Rodrigo Sette Carvalho

Agravo de instrumento – Ação de execução de título executivo extrajudicial - Despesas condominiais – Pretensão de declaração de nulidade da ata assemblear que elegeu a síndica, a fim de anular o acordo judicialmente homologado, e que foi realizado entre ela, em nome do condomínio, e a executada – Declaração de nulidade de ata assemblear que deve ser buscada por meio processual apropriado – Simples apresentação de petição nos autos da execução ou interposição de recurso de agravo de instrumento que configura via inadequada – Falta de interesse – Recurso não conhecido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto à r. decisão de fls. 477/478 da origem que, em ação de execução de título executivo extrajudicial, envolvendo despesas condominiais, manteve a decisão de fls. 394/395, que homologou o acordo celebrado entre o condomínio exequente e a executada.

Em suas razões recursais, o agravante alega, em síntese, que a ata da assembleia que teria elegido a Sra. Daniela Elen Villaça Borges como síndica do Condomínio Conjunto Habitacional Padre Zecchin não foi registrada em cartório, o que torna juridicamente inexistente e inválida a sua eleição. Afirma que a ausência

de registro impede que tal ato produza efeitos perante terceiros, comprometendo a legitimidade da referida representante, nos termos do artigo 1.348, inciso II, do Código Civil. Assim, todos os atos praticados por Daniela, inclusive o acordo homologado e a suposta revogação dos poderes da advogada Dra. Ivania, carecem de eficácia jurídica. Assevera que a Sra. Mara Freitas detém mandato regularmente constituído e comprovado por ata devidamente registrada, o que lhe confere legitimidade para representar o condomínio perante quaisquer instâncias administrativas ou judiciais. Diz que não há qualquer prova documental que ateste a renúncia da Sra. Mara ao cargo de síndica, tampouco revogação formal do mandato conferido à procuradora anteriormente constituída, de modo que a exclusão dessas representantes dos registros processuais compromete a segurança jurídica do condomínio. Aduz que, conforme o artigo 1.348, inciso VI, do Código Civil, compete exclusivamente ao síndico submeter à assembleia a aprovação de receitas, despesas e eventuais concessões de descontos. Menciona que o acordo homologado, além de ter sido firmado por pessoa sem legitimidade, promoveu a remissão de mais de 90% do débito condominial, sem qualquer deliberação prévia da assembleia geral, ferindo expressamente a legislação aplicável e gerando prejuízo ao patrimônio comum, pelo que é nulo de pleno direito e configura enriquecimento sem causa por parte da contraparte, em afronta ao artigo 884 do Código Civil. Alega que a tentativa de homologar acordo baseado em assembleia inexistente e sem respaldo documental caracteriza litigância de má-fé, nos termos do artigo 80 do Código de Processo Civil, por induzir o juízo a erro e comprometer os interesses legítimos do condomínio e dos condôminos. Por fim, pede a concessão

de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento para: “c.1) *O reconhecimento da nulidade do acordo celebrado e homologado, em razão dos vícios de representação que comprometem sua validade jurídica; c.2) A declaração de nulidade da suposta eleição da Sra. Daniela como síndica, considerando a ausência de regularidade e de observância aos requisitos legais, e, como consequência, a invalidação de todos os atos por ela praticados em nome do Condomínio; c.3) A manutenção da atuação da Dra. Ivania Fernandes Dantas como procuradora regularmente constituída, considerando a inexistência de revogação formal do seu mandato; d) A condenação dos Agravados às penalidades por litigância de má-fé, nos termos do artigo 80 do CPC, por atos que prejudicaram deliberadamente a representação válida do Condomínio Exequente, além das cominações legais cabíveis; e) A expedição de ofício à Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) para apuração da conduta antiética do advogado Dr. Kelvin Brian Fortini, em evidente conflito de interesses, conforme disposto no artigo 34 da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia); f) A determinação de que os prejuízos causados ao patrimônio condominial, decorrentes dos atos ilegais e arbitrários da Sra. Daniela e do advogado da Executada, sejam considerados nulos, assegurando a proteção do patrimônio coletivo; g) A concessão do benefício da justiça gratuita, nos termos dos artigos 98 e seguintes do CPC, considerando a impossibilidade do Agravante de arcar com as custas processuais sem prejuízo à administração do Condomínio e aos interesses dos condôminos.” (fls. 01/10).*

Recurso tempestivo, preparado e remetido diretamente para julgamento virtual.

É o relatório.

Infere-se dos autos que o condomínio ajuizou ação de execução de título extrajudicial para o recebimento das despesas condominiais em atraso em face da executada Diana Maria Ribeiro Caetano. Então, apresentada a petição de acordo realizado entre as partes (fls. 378/393 da origem) a decisão de fls. 394/395 da origem homologou a transação e determinou a suspensão do processo até o pagamento da última prestação (10/03/2026).

Por sua vez, o condomínio, representado pela suposta síndica impugnou a mencionada homologação judicial, alegando a ilegitimidade da então síndica Daniela Elen Villaça Borges, ante a invalidade e ineficácia da ata assemblear que supostamente a elegeu como síndica (fls. 396/402 da origem) o que foi afastado pelo Magistrado *a quo*, sob a seguinte fundamentação (fls. 477/478 da origem):

“Extrai-se da documentação de fls. 381/389, que a então síndica Mara convocou assembleia geral, entre outras deliberações, para eleição de novo síndico, a ser realizada no dia 25 de janeiro de 2025 (fl. 382).

Da ata da assembleia consta a ausência da então síndica Mara na assembleia geral em razão de renúncia ao cargo. Na ocasião, Daniela foi eleita para o cargo de síndico (fl. 385).

Ainda que a ata da assembleia não tenha sido registrada na cartório extrajudicial, se não perante terceiros, a eleição da nova síndica gera efeitos entre os condôminos.

Ademais, a renúncia de Mara ao cargo constitui ato potestativo, que gera efeitos imediatos. Se Mara renunciou ao cargo de síndico, não tem mais poderes para representar validamente o condomínio.

Isto posto, mantenho a decisão de fls. 394/395, a qual homologou o acordo celebrado entre o condomínio exequente e a executada.”

Como se sabe, a ação, como direito de invocar o exercício da função jurisdicional, tem por condição o interesse de agir, ou seja, a existência da pretensão resistida e a consequente necessidade da parte socorrer-se do Poder Judiciário para fazer valer o seu direito subjetivo.

Conforme leciona THEOTÔNIO NEGRÃO, “O conceito de interesse de agir (art. 267-VI e 295-caput-III) é composto pelo binômio necessidade-adequação, refletindo aquela a indispensabilidade do ingresso em juízo para a obtenção do bem da

vida pretendido e se consubstanciando esta na relação de pertinência entre a situação material que se tenciona alcançar e o meio processual utilizado para tanto.” (Código de Processo Civil comentado, nota 3 ao art. 3.º do CPC, pág. 102)

Diante desse quadro, como explicam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, *"Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. Movendo a ação errada ou utilizando-se do procedimento incorreto, o provimento jurisdicional não lhe será útil, razão pela qual a inadequação procedimental acarreta a inexistência de interesse processual.”* (Código de Processo Civil Comentado e legislação processual civil extravagante em vigor, 4.^a ed., São Paulo: RT, 1999, pp. 729/730)

No caso em tela, em verdade, pretende o agravante a nulidade do acordo judicialmente homologado, a partir da declaração de invalidade e ineficácia da ata assemblear que elegeu a atual síndica (fls. 381/389 da origem) que não pode ser buscada por meio de simples petição nos autos da execução ou pelo presente recurso de agravo de instrumento, pois exigido meio processual adequado para tanto.

Assim, indubitável é a ausência de interesse por inadequação da via processual, que enseja o não conhecimento do agravo.

Nesse sentido, o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS. EXCESSO DE EXECUÇÃO CONFIGURADO. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO EM RELAÇÃO AO SALDO REMANESCENTE. NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCUTIDA EM AÇÃO PRÓPRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedentes os embargos à execução, reconhecendo a nulidade da execução de contribuições condominiais extraordinárias, nos termos do art. 803, I, do CPC. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a execução das contribuições condominiais extraordinárias é nula por falta de certeza e liquidez do título executivo extrajudicial. III. Razões de Decidir 3. A planilha de cálculo apresentada pelo Condomínio demonstrou com exatidão o valor e a data de vencimento de cada parcela inadimplida, permitindo a apuração do quantum debeatur por simples cálculo aritmético. 4. A executada não comprovou o pagamento das contribuições extraordinárias, mas apenas das despesas ordinárias exigidas pelo

*Condomínio, o que autoriza o prosseguimento da execução até a satisfação do saldo remanescente. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A cobrança de encargos indevidos configura hipótese de excesso de execução e não retira a liquidez do título executivo extrajudicial, permitindo o prosseguimento da execução em relação ao saldo remanescente. 2. **A tese de nulidade da assembleia geral extraordinária deve ser discutida em ação autônoma.** Legislação Citada: CPC, art. 803, I; art. 784, X; art. 373, I; art. 86, caput; art. 85, § 11 e § 14; art. 1.026, § 2º; CC, art. 1.342. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp nº 2.205.535/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 05/06/2023; STJ, AgInt nos EmbExe no MS nº 7.993/DF, Rel. Min. Nefi Cordeiro, j. 27/11/2019; TJSP, Apelação nº 1004352-62.2021.8.26.0223, Rel. Des. Issa Ahmed, j. 24/02/2023; TJSP, Apelação nº 1005299-67.2020.8.26.0477, Rel. Des. Kioitsi Chicuta, j. 12/08/2021; TJSP, Apelação nº 1012195-07.2019.8.26.0625, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 13/03/2020. (TJSP; Apelação Cível 1005872-34.2024.8.26.0132; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025).*

*APELAÇÃO CÍVEL. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Legitimidade ativa do síndico reconhecida. Representante eleito pela maioria simples dos presentes na assembleia. Registro da ata assemblear. Presunção de fé-pública e satisfação do requisito da publicidade. Assembleias posteriores presididas pelo síndico sem impugnação dos condôminos. **Nulidade da assembleia.***

Questão inapropriada para a ação de cobrança. Juntada extemporânea de documentos. Possibilidade. Previsão expressa do art. 435 do CPC. Contraposição aos argumentos deduzidos na contestação. Planilha de débito. Necessidade de demonstração do valor das cotas aprovadas em assembleia. Possibilidade de comprovação em cumprimento de sentença. Insurgência parcialmente provida nesta parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1031735-96.2021.8.26.0196; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024).

*Apelação. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Sentença de procedência. Recurso da Ré. Preliminar de ilegitimidade ativa que não merece prosperar. Condomínio devidamente representado na pessoa do síndico que outorgou procuração com mandato vigente. Inteligência do art. 1348, II, do Código Civil. **Impugnação à ata de assembleia que deveria ser feita em ação própria por parte da Ré.** Alegação de juntada extemporânea de documentação que comprovasse a dívida que não se sustenta. Documentação juntada trazendo planilha de cálculo pormenorizada, com oportunidade para impugnação. Ausência de qualquer ofensa ao contraditório. Pleito para que a correção monetária seja calculada após a citação válida que deve ser afastado. Correção monetária e juros de mora que devem ser contados a partir do vencimento de cada parcela inadimplida. Obrigação positiva e líquida, caso em que a mora se constitui ex re. Artigos 397 e 1.336 § 1º do*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código Civil. Precedentes do STJ. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010407-47.2020.8.26.0196; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2022; Data de Registro: 30/04/2022).

Isto posto, **NÃO SE CONHECE** do recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora