



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376441

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058993-47.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALEX FELIPE MARQUES DOS SANTOS, é apelado CONDOMÍNIO MIRANTE DE INTERLAGOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, rejeitada a preliminar. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1058993-47.2022.8.26.0002

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – 15ª VARA CÍVEL

APELANTE: ALEX FELIPE MARQUES DOS SANTOS

APELADO: CONDOMÍNIO MIRANTE DE INTERLAGOS

JUÍZA PROLATORA: MÁRCIA BLANES

VOTO Nº 10.659

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA C.C. PLEITO DE TUTELA DE URGÊNCIA. Sentença de improcedência. Insurgência do autor com preliminar de nulidade da r. sentença, por alegado cerceamento de defesa, ou pretensão de reforma. Preliminar rejeitada, improvido o recurso. Princípio da livre convicção motivada ou persuasão racional do juiz. No mérito, não há que se falar em hipótese de irregularidade no procedimento da assembleia condominial realizada para a apresentação da administradora, análise e deliberações da previsão orçamentária mensal, aprovação para a arrecadação do fundo de reserva e análise e deliberação de reembolso de valores para a síndica. Inexistência de nulidades. Ausente irregularidade no edital de convocação prévia, admitida a participação dos condôminos pela plataforma digital da administradora, tendo o autor participado regularmente da reunião on line, regular a votação e aprovação dos temas pautados, com voto da maioria dos presentes. Convenção de condomínio trazida aos autos. Pedido de anulação da assembleia que não se confunde com o eventual questionamento de contas condominiais, ou o pedido de prestação de contas propriamente dito. Sentença mantida. Apelo improvido, rejeitada a preliminar, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC.

Vistos.

Trata-se de ação anulatória de assembleia condominial c.c. pleito de tutela de urgência, julgada improcedente pela r. sentença de fls.

262/264, condenado o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído a causa.

Inconformado, recorre o autor (fls. 267/272), com alegação preliminar de nulidade da r. sentença, ante alegado cerceamento de defesa. Reafirma, ainda, que não lhe foi oportunizada a especificação e produção de provas, argumentando não ter sido encaminhada convocação para todos os condôminos para a assembleia e que não foram computados corretamente os votos dos presentes. Pretende produção de prova pericial documental e contábil, sustentando que não foi realizada assembleia por videoconferência, mas apenas “live”, sem a participação efetiva dos condôminos, realizada a *manobra* para a aprovação de repasse de valores para a síndica, de um suposto empréstimo que sequer teria ocorrido. Aduz que não foram apresentados valores, notas, ou recibos dos empréstimos, ou autorização dos condôminos, para que a síndica atual emprestasse ou recebesse valores do condomínio. Alega não lhe ter sido oportunizado direito de falar em réplica da contestação. Pretende a anulação da r sentença, ou reforma. Recurso tempestivo e preparado às fls. 273/274, com contrarrazões às fls. 278/286.

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Pelo que se depreende dos autos, aduziu o autor que em 24/05/22 foi realizada assembleia condominial para a apresentação da administradora, deliberações da previsão orçamentária e reembolso de valores à síndica. Alegou que não houve convocação de todos os condôminos para a assembleia e que teria sido extrapolado o limite de 03 procurações por representante, conforme estabelecido em sentença dos autos nº 1066163-41.2020.8.26.0002, dada a omissão sobre o número total de pessoas que as receberam. Questionou a atuação da administradora na condição de secretariar a assembleia e sustentou que a síndica não comprovou minimamente o empréstimo do qual pretendia reembolso, em

seu favor por supostos empréstimos realizados nos anos de 2019 (R\$ 39.157,00), 2020 (R\$ 125.890,34) e 2021 (R\$ 122.724,11), em 30 parcelas de R\$ 10.167,92. Sustentou contradição na suposta aprovação do reembolso por 58 das 74 pessoas que teriam comparecido à assembleia, porém somente haveria comprovação da presença de 38 condôminos. Afirmou que os empréstimos sequer teriam sido aprovados em assembleia prévia e que a assembleia merece ser anulada. Pretendeu antecipação de tutela, com o pedido de suspensão do item 3 da ata condominial de 24/05/22, que obriga os condôminos ao reembolso de valores à síndica. Buscou procedência.

Citado, o condomínio réu ofertou contestação, com alegação de preliminar de carência de ação, por falta de provocação administrativa prévia e que os documentos sobre os empréstimos não foram juntados com o registro da ata de assembleia em resguardo aos dados de terceiros, porém estão disponíveis. Alegou regularidade da assembleia e aprovação dos temas pautados. Pretendeu extinção, ou improcedência.

Sobreveio a r. sentença de fls. 262/264, que julgou a presente demanda improcedente, o que é objeto de inconformismo do autor, sob exame.

Pois bem.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Ab initio, não merece prosperar a alegação autoral suscitada, preliminarmente, no que tange ao suposto cerceamento de defesa.

Com efeito, o julgador de origem analisou todos os elementos do processo fundamentando sua decisão e, desse modo, sendo o juiz o destinatário da prova, faculta-se a rejeição daquelas que entender desnecessárias à formação do convencimento e ao julgamento da causa, consoante o princípio do livre convencimento motivado.

Consta previsão expressa no artigo 370, do CPC/15 no sentido de que o juiz deve indeferir aquelas diligências que se mostrarem

desnecessárias ao deslinde do feito. Assim, observada a aplicação do princípio da livre convicção motivada ou persuasão racional do juiz, não fica o magistrado obrigado a colher todas as provas pretendidas pelas partes, máxime quando aquelas já trazidas aos autos se afiguram suficientes para a formação de seu convencimento.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)" (18.5.2021).

In casu, revelaram os autos maturidade suficiente para a l. Juíza conhecer do pedido no estado, sem que houvesse necessidade de ampliar a instrução processual, eis que ausentes mínimos elementos indiciários a justificá-la. A produção probatória pericial não mostrou pertinência ao caso em tela, uma vez que a presente questão, objeto do litígio aqui instaurado, não guarda relação com o eventual questionamento de contas condominiais, ou pedido de prestação de contas propriamente dito, mas tão somente com a regularidade, ou não da assembleia condominial realizada, considerados bastantes os documentos acostados aos autos.

Dito isso, passa-se à análise do mérito.

A sentença de primeiro grau fez por bem ao afastar a alegada irregularidade da assembleia condominial, pelo quanto narrado.

Como bem anotado pelo d. juízo *a quo* às fls. 262/264:

“...De início, cabe frisar que a assembleia foi realizada pela

plataforma virtual da administradora OMA, conforme se depreende da ata registrada, participando virtualmente 38 condôminos e contando com a presença também de outros mediante representação, conforme procurações juntadas às fls. 201-244.

A alegação de falta de publicidade não possui mínimo subsídio, considerando que o próprio autor participou da assembleia e inclusive a ata possui registros do inconformismo de alguns condôminos com as despesas extraordinárias e reembolso dos empréstimos.

Quanto ao limite de procurações, o próprio requerido juntou a relação dos condôminos representados às fls. 103, conforme instrumentos de mandato juntados com a contestação.

A mera irresignação dos condôminos que votaram contra as despesas e ainda assim foram vencidos, mesmo que considerando os votos favoráveis somente dos outros condôminos de fato presentes na reunião, não justifica a intervenção judicial pretendida. É certo que cabe ao requerente as medidas administrativas para fiscalização e apuração das contas do condomínio, que não foram até o momento utilizadas.

Assim, é questionável até o interesse jurídico na propositura da presente demanda...”

Percebe-se, ao analisar o quanto narrado e os demais elementos colacionados aos autos, que os condôminos não atuaram contra o Direito, ao aprovarem os temas pautados na convocação e ata da assembleia realizada, eis que deles era mesmo a prerrogativa de assim agir, nada importando as razões que intimamente os animaram a adotar aquela medida.

Adotados os fundamentos acima expostos como razões de decidir, acrescento que a alegação de irregularidade – apta a ensejar hipótese de nulidade – da assembleia condominial realizada para a apresentação da administradora, análise e deliberações da previsão orçamentária mensal, aprovação para a arrecadação do fundo de reserva e análise e deliberação de reembolso de valores para a síndica, não tem razão de ser, ausente irregularidade no edital de convocação prévia,

admitida a participação dos condôminos pela plataforma digital da administradora, tendo o autor participado regularmente da reunião “on line”, regular a votação e aprovação dos temas pautados, com voto da maioria dos presentes, inexistindo, portanto, nulidades na assembleia e na r. sentença combatida.

Dessa forma, a r. sentença merece subsistir, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em face do trabalho realizado em sede recursal, majoram-se os honorários de 10% para 12% do valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso, rejeitada a preliminar**, nos termos explicitados.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator