



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381820

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039686-84.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante OSWALDO RODRIGO ALVES DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PREMIER GARANTIDORA DE CRÉDITO LTDA., MAPFRE SEGUROS GERAIS S.A., PARQUE RECANTO DA LAGOINHA e ALPHA GESTÃO ESTRATÉGICA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1039686-84.2021.8.26.0506

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: OSWALDO RODRIGO ALVES DE SOUZA

Apelados: PARQUE RECANTO DA LAGOINHA, ALPHA GESTÃO ESTRATÉGICA DE CONDOMÍNIOS LTDA, PREMIER GARANTIDORA DE CRÉDITO LTDA e MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A

Ação: condenatória de repetição de indébito e indenização por danos morais

Comarca: Ribeirão Preto – 4ª Vara Cível

Juíza prolatora: Loredana Henck Cano de Carvalho

Voto nº 8.084

RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Ação condenatória de repetição de indébito e indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Insurgência do autor.

- Nulidade de deliberação assemblear. Assembleia geral extraordinária que deliberou pela isenção da taxa condominial aos membros do conselho fiscal. Encargo exercido de forma gratuita. Isenção de pagamento de taxa condominial que representa benefício pecuniário. Quórum de deliberação qualificado não observado. Deliberação nula. Sentença mantida.

- Danos morais. Inocorrência. Cobrança de contribuição condominial pela nova administração, após deliberação assemblear de reconhecimento da nulidade da isenção, que não se deu de forma pública e tampouco impediu a alienação da unidade residencial pelo autor. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **OSWALDO RODRIGO ALVES DE SOUZA** contra a r. sentença de fls. 957/971, de relatório adotado, de improcedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** por ele promovida contra **PARQUE RECANTO DA LAGOINHA, ALPHA GESTÃO ESTRATÉGICA DE CONDOMÍNIOS LTDA e PREMIER GARANTIDORA DE CRÉDITO LTDA.**

Em razões recursais (fls. 974/986), o autor, ora apelante, argumenta que não responde por deliberações tomadas em assembleia geral e que não foi dada ciência aos condôminos acerca do *quórum* necessário para a deliberação então adotada. Sustenta que “caso eventualmente existisse alguma irregularidade ocorrida na Assembleia Geral Extraordinária de Novembro de 2016, o responsável civil pela eventual reparação do Condomínio Apelado seria a pessoa física do Síndico (Sr. Hilton Júnior) e não o Apelante”. Afirma, ainda, que sofreu dano moral indenizável em razão da cobrança “coercitiva” das contribuições condominiais de que acreditava estar isento em decorrência do cargo de conselheiro fiscal. Requer a reforma da sentença, com a condenação dos apelados a restituir os valores pagos a título de contribuição condominial, cujo débito reputa responsabilidade dos apelados, bem como ao pagamento de indenização por danos morais.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo em função da concessão, em favor do apelante, dos benefícios da

justiça gratuita e respondido (fls. 990/1.007, 1.008/1.017 e 1.018/1.027).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, na qualidade de proprietário de unidade residencial integrante do condomínio apelado, o autor foi empossado no cargo de conselheiro consultivo fiscal em assembleia geral realizada em 23/8/2016. Segundo narrativa inaugural, em assembleia geral extraordinária realizada em 30/11/2016, foi aprovada proposta de isenção da taxa condominial aos membros titulares do Conselho Fiscal a partir de dezembro/2016.

Afirma o autor que, anos depois, em 29/4/2021, nova assembleia geral extraordinária deliberou anular o ato com efeito *ex tunc* e determinou cobrança das contribuições pretéritas, no valor R\$ 16.744,74 (dezesseis mil, setecentos e quarenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), com inclusão de multa, juros de mora, atualização e honorários advocatícios. O autor afirma que pretendia vender o imóvel e, para não perder o negócio, realizou o pagamento do boleto, o que lhe causou danos materiais e morais, motivo do ajuizamento da ação.

A pretensão foi desacolhida pelo juízo singular, o que motivou a interposição deste recurso de apelação pelo autor, em busca da modificação do resultado dado à lide.

II.2. Consta da Convenção do Condomínio (fls. 134/159) que “*as assembleias gerais serão convocadas pelo síndico ou por proprietários que representem 1/4 (um quarto) dos apartamentos*” (art. 10

— fl. 150), e *“realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50% das frações ideais”; e, em segunda convocação, com qualquer número de condôminos, podendo deliberar por maioria de votos dos que estiverem presentes, salvo quando exigido quórum especial*” (art. 15, fl. 152).

No que diz respeito ao conselho fiscal, o art. 20 da Convenção do Condomínio dispõe que *“Poderá a Assembleia Geral Ordinária eleger um Conselho Consultivo e Fiscal (...) os quais exercerão gratuitamente suas funções”* (fl. 154).

Da ata da assembleia geral ordinária que resultou na eleição e posse do apelante no cargo de conselheiro fiscal (fls. 161/162) consta que a isenção ao pagamento de taxa condominial foi ventilada, mas não foi objeto de deliberação porque o tema não constara da pauta.

Em 30/11/2016 foi realizada assembleia geral extraordinária (fls. 163/165), em segunda convocação, com a presença de 19 (dezenove) condôminos, com 12 (doze) votos favoráveis à isenção da taxa condominial aos membros do conselho fiscal (fl. 163).

II.3. Nesse contexto, em que pese a insurgência do apelante, a convenção do condomínio é expressa no sentido de que o exercício das funções na condição de conselheiro fiscal eleito pelos condôminos é gratuito. Nesse cenário, a isenção da contribuição condominial representa, ainda que de forma indireta, contraprestação pecuniária pelo desempenho do encargo.

A realidade fática fica clara na redação do item 2 da pauta da assembleia de 30/11/2016, no sentido de que o síndico

“gostaria de trazer a isenção para incentivar e até mesmo cobrar os conselheiros sobre atividades do condomínio” (fl. 163). Por se tratar de atividade destituída de remuneração, nos termos expressos da convenção condominial, é inadmissível a criação de “incentivo” financeiro para o exercício de atribuição que lhe foi confiada pela maioria dos condôminos. Para tanto, existem mecanismos próprios, como a destituição ou mesmo a renúncia por iniciativa do próprio conselheiro.

Por essas razões, a deliberação tomada em assembleia geral extraordinária, consistente em isentar os membros do conselho fiscal do pagamento de contribuição condominial, implica alteração de disposição da convenção condominial, condicionada a *quórum* especial de 2/3 dos condôminos, nos termos do art. 16, alínea “b” da convenção (fl. 152) que de todo não foi observado, uma vez que na assembleia geral extraordinária de 30/11/2016 estavam presentes apenas dezenove condôminos, com doze votos favoráveis à isenção, do total de mais de 600 condôminos.

No que diz respeito à alegada negligência da assessoria jurídica do condomínio acerca do *quórum* necessário para aprovação da isenção, o juízo de origem bem pontuou que os e-mails de fls. 239/244 revelam que o assessor jurídico fez o alerta a respeito do assunto tanto à Arcon, quanto ao síndico: “*nota-se o e-mail enviado em 20/10/2016: “02 - APROVAÇÃO PARA ISENÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL PARA OS MEMBROS TITULARES DO CONSELHO FISCAL (Neste item, será necessária a observância do quórum de 2/3 previsto no art. 1.351 do código civil e art. 16, letra "b", tendo em vista que implicará em alteração da convenção, pois o art. 20 estabelece que a função do*

conselho é gratuita)".

A conclusão não se altera pelo argumento trazido pelo apelante, de que o síndico seria responsável pela reparação material: eventual equívoco de terceiro não tem o condão de justificar a manutenção de benefício indevido e tomado em assembleia que não observou a convenção de condomínio.

II.4. Por consequência, não é caso de cogitar de dano moral indenizável, em que pese a insurgência do apelante. Além do fato de se tratar de cobrança realizada no âmbito privado - sem publicidade - a prova produzida nos autos apontou que a existência de débito condominial não impediu a alienação da unidade residencial.

Em suma, a sentença deu adequada solução à lide e fica mantida, desprovido o recurso.

E, como consequência do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa os honorários devidos pelo apelante aos advogados dos apelados.

III. Conclusão

Ante os fundamentos expostos, pelo meu voto,
NEGO PROVIMENTO ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora