



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005418-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000384558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005418-29.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ TAKASHI MICHUURA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI LIFE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005418-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTE: JOSÉ TAKASHI MICHUURA

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI LIFE

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Assembleia condominial - Ação anulatória cumulada com obrigação de fazer - Decisões tomadas em assembleia que não causam de prejuízo ao condomínio - Manutenção da validade do ato - Honorários advocatícios reduzidos, em observância ao disposto no artigo 85, § 2º, do CPC - Apelo provido em parte.

VOTO Nº 52.724 (Processo digital)

Ação de anulação de assembleia condominial cumulada com obrigação de fazer, julgada improcedente pela sentença de fls. 110/115, relatório adotado, embargos de declaração rejeitados.

Apelou o autor, buscando a reforma da decisão. Aduziu, em suma, que a aprovação da realização de manutenções e benfeitorias para o ano de 2024 não foi informada no edital da assembleia condominial, tendo sido tal matéria incluída em e-mail quatro dias antes do ato. Argumentou que a matéria não poderia ter sido colocada em votação. Apontou a irregular participação de condômina inadimplente na assembleia, bem como sua eleição como membro do conselho consultivo, em violação ao disposto no artigo 1335, inciso III, do Código Civil. Pediu a anulação da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005418-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

assembleia. Subsidiariamente, postulou pela redução da verba honorária, de maneira que seja fixada de acordo com o valor da causa. Discorreu amplamente sobre os temas, colacionando jurisprudência em abono às suas teses.

Processado o recurso, sem contrarrazões, subiram os autos.

É o relatório.

Trata-se de ação por meio da qual o autor objetiva a anulação da assembleia geral ordinária realizada em 12 de dezembro de 2023 por vício no edital e a determinação de depósito judicial da remuneração do representante legal do condomínio referente aos meses de janeiro a março de 2024, porquanto aprovada em assembleia nula.

As questões pendentes de discussão na seara recursal se restringem à pretensão de anulação da assembleia condominial e ao valor dos honorários advocatícios sucumbenciais.

A despeito de as manutenções e benfeitorias a serem realizadas no condomínio em 2024 não terem constado especificamente no edital de convocação da assembleia realizada em 12 de dezembro de 2023 (fls. 18/19); é certo que foi enviado e-mail aos condôminos quatro dias antes do ato, especificando a discussão de tais assuntos (fls. 20/23).

Nesse contexto, o conteúdo do e-mail complementou a descrição informada no edital.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005418-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

De mais a mais, a aprovação da referida matéria em assembleia foi realizada em benefício do próprio condomínio e nenhum dano futuro acarretou, a justificar a anulação da decisão soberana da maioria presente.

Na verdade, dano haveria se fosse anulada assembleia mais de um ano depois da sua realização.

Nesse contexto, é forçoso convir que inexistente vício hábil a ensejar a anulação do edital de convocação, tampouco da assembleia; mas sim mero descontento do autor.

Saliente-se, por oportuno, que, segundo o princípio “pas de nullité, sans grief”; não há como reconhecer nulidade sem efetivo prejuízo ao condomínio.

A esse respeito, como bem sintetizou a magistrada “a quo”, *verbis*:

“Mas seja qual for a causa de pedir da ação de anulação, o postulante deverá demonstrar o prejuízo efetivo que a deliberação ou assembleia acarreta ou a possibilidade de dano futuro. O que não ocorreu no presente caso, tendo a pretensão do autor restado carente de comprovação de qualquer das circunstâncias enunciadas acima.” (fls. 112)

Outrossim, o artigo 1335, inciso III, do Código Civil, quando interpretado “a contrario sensu”; proíbe que condômino inadimplente profira voto em assembleia, mas não obsta que ele participe do ato, tampouco que seja eleito pela maioria presente para ocupar



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1005418-29.2024.8.26.0011
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

determinado cargo.

Logo, à ausência de vício que cause prejuízo ao condomínio, a assembleia realizada em 12 de dezembro de 2023 é de ser reputada válida; ficando mantido o decreto de improcedência da demanda.

Finalmente, considerando a singeleza da causa, reduzo os honorários sucumbenciais devidos pelo autor aos patronos do réu para 15% sobre o valor da causa atualizado, de modo que seja observado o teor do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto e por esses fundamentos, dou parcial provimento ao recurso.

VIANNA COTRIM
RELATOR