



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387834

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001419-81.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante TDSP ALTA VISTA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado ASSOCIAÇÃO ALTA VISTA JUNDIAI.

ACORDAM, em 1ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Jundiaí

Apelação n. 1001419-81.2023.8.26.0309

Apelante: TDSP ALTA VISTA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Apelada: ASSOCIAÇÃO ALTA VISTA JUNDIAI

Voto n. 11725

APELAÇÃO – Associação – Deliberação em assembleia acerca da necessidade de se investir em controle de acesso e segurança na associação – Apelante que se absteve de votar – Existência de laudo indicando a presença de vícios construtivos, tornando imprescindível a realização de reparos – Documento que, contudo, não foi apresentado à autora – Alegação de que, se soubesse do laudo, teria votado de forma desfavorável aos gastos com segurança – Pedido de anulação da assembleia – Impossibilidade – Ausência de cerceamento de defesa – Prova documental suficiente ao correto deslinde do feito – Dolo ou má-fé por parte da apelada não comprovado – Direito de veto que não poderia ser exercido no caso em apreço – A manifestação desfavorável, ademais, em nada modificaria o resultado da assembleia, posto que a apelante seria voto vencido – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 418/420, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando a sua nulidade, pois incorreu em cerceamento de defesa ao indeferir a produção de prova testemunhal; que fora induzida em erro no momento da votação na assembleia de abril de 2022; que é inequívoco o dolo dos demais membros da associação; que entre a elaboração do laudo e a ciência da apelante certamente houve o agravamento dos vícios construtivos; e que a anulação da assembleia é medida de rigor (fls. 437/447).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 453/460).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 464).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, a autora é incorporadora do futuro “Condomínio Reserva Alta Vista”, que integra o complexo imobiliário “Alta Vista

Jundiaí”, composto por quatro empreendimentos. Visando o cuidado, a manutenção e a administração das áreas comuns do complexo, as incorporadoras (“SPEs”) de cada um dos empreendimentos instituíram a “Associação Alta Vista Jundiaí”, ora ré. Assim, à medida que os condomínios eram instituídos, estes passaram a integrar a Associação, na qualidade de Associado Contribuinte.

Quanto às assembleias, a autora possui direito a um voto e a um veto, na condição de “Associada Contribuinte – Área Remanescente”, ao passo que os condomínios já constituídos passaram a ostentar, em conjunto, a maioria dos votos computáveis para as deliberações assembleares na Associação.

Em abril de 2022, fora designada Assembleia Geral Ordinária, tendo como uma de suas pautas as *“melhorias no controle de acesso e segurança e suas formas de custeio”*. Na oportunidade, a requerente optou por se abster de votar a fim de colaborar com as decisões dos condomínios. Por conseguinte, diante da ausência de manifestação desfavorável, os recursos da Associação passaram a ser empregados em melhorias na segurança. Ocorre que, em agosto de 2022, a apelada enviou notificação extrajudicial à “TDSP – Participações” comunicando a necessidade de realizar reparos estruturais, pois fora elaborado um laudo em fevereiro/abril de 2021, no qual teria sido constatada a existência de *“vícios construtivos e de projeto”*, bem como supostos problemas decorrentes de *“falta ou inadequada manutenção”*.

Dessa forma, a requerente sustenta que, na assembleia de abril de 2022, fora induzida a votar de uma certa forma, pois houve omissão dolosa de informação crucial por parte dos demais membros da Associação, cujos recursos, à época, poderiam perfeitamente fazer frente às reformas.

No tocante à preliminar de cerceamento de defesa, é importante ressaltar que o magistrado é o destinatário das provas, detendo liberdade para valorá-las a fim de formar o seu convencimento motivado. Nesse sentido, cabe ao juiz determinar a produção das provas necessárias à instrução do processo e indeferir aquelas que entenda serem inúteis ou protelatórias. Na presente demanda, a prova documental é suficiente para o correto deslinde do feito, revelando-se dispensável a oitiva de testemunha para comprovar a ocultação do laudo, mormente porque se trata de fato incontroverso.

No mérito, a anulação de deliberação em assembleia, através de decisão judicial, requer prova inequívoca de dolo ou má-fé, sendo insuficientes meras ilações genéricas. Assim já se manifestou este E. Tribunal de Justiça, em um caso análogo:

“Como bem dispôs o MM. Juiz a quo, evidentemente que decisões anteriores declaradas em Assembleia podem ser modificadas, não existindo direito adquirido em face de decisão soberana da desta. As decisões em Assembleia são tomadas pela vontade da maioria e se posteriormente a maioria entender que decisão anterior fora equivocada ou deva ser revista, pode novamente deliberar sobre o assunto. Outro ponto bem disposto pelo sentenciante é da possibilidade de anulação de deliberação em Assembleia por meio de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

decisão judicial, confirmando que é permitida pelo ordenamento jurídico, porém, somente em caso de dolo, fraude, vícios de erro, simulação ou que afrontem lei ou o estatuto da cooperativa, ou seja, nada impede que a ré convoque Assembleia para re-ratificar decisão anterior” (TJSP; Apelação Cível 0159072-05.2009.8.26.0100; Relator (a): Neves Amorim; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2013; Data de Registro: 27/02/2013).

Ora, o simples fato de a requerida ter se omitido acerca da existência do laudo não significa que tivesse a intenção de causar prejuízos a quem quer que fosse. Não se pode presumir o dolo, pois o elemento volitivo deve ser suficientemente comprovado, o que não se sucedeu na lide em apreço.

Quanto ao direito de veto, o Estatuto da Associação trouxe um rol *numerus clausus* contendo as hipóteses em que a apelante, por ser Associada Fundadora Nata, poderá fazer uso da prerrogativa em comento, senão vejamos:

“a) deliberações que impliquem alteração dos padrões de acabamento estéticos, sendo permitido reformas, remodelações ou mudanças estéticas que utilizem os mesmos tipos de acabamento estético;

b) Deliberações que reduzam a segurança das áreas de servidão administradas pela ASSOCIAÇÃO;

c) deliberação que visem a modificação das alíquotas de contribuição ordinária e extraordinária de 25% (vinte e cinco por cento) da proprietária do Lote G, até a instalação do respectivo Condomínio.

d) deliberações que impeçam o acesso dos condôminos dos empreendimentos instalados ao Shopping Center "Jundiaí Shopping";

e) deliberações que prejudiquem direta ou indiretamente os direitos do Associado do Lote G e as boas-práticas de comercialização das unidades autônomas do Lote G;

f) deliberações de Assembleia que visem à imposição de obrigações pecuniárias, ordinárias ou extraordinárias, às Associadas Fundadoras Natas;

g) deliberações que visem à dissolução da ASSOCIAÇÃO;

h) deliberações que visem à exclusão, no todo ou em parte, ou limitação temporal do direito de veto previsto neste parágrafo” (fls. 57/59).

Inexiste, pois, autorização para que a apelante exerça o seu direito de veto em deliberação sobre melhorias no controle de acesso e na segurança da Associação. Cumpre ressaltar que mesmo que a requerente apresentasse voto em sentido contrário, restaria vencida, porquanto os outros três condomínios votantes se manifestaram a favor da proposta (fl. 107).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pelo exposto, mantenho irretocável a decisão prolatada.

No mais, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho à apelante-autora honorários sucumbenciais e recursais no importe de R\$ 6.000,00, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora