



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004837-35.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO NOVA LEOPOLDINA, é apelado GABRIEL RIBEIRO ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA
Relatora
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004837-35.2024.8.26.0004

APELANTE: CONDOMÍNIO NOVA LEOPOLDINA

APELADO: GABRIEL RIBEIRO ALVES

COMARCA: FORO REGIONAL DA LAPA

MM. JUIZ DE DIREITO: Adriana Genin Fiore Basso

VOTO Nº 27.079

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. ELEIÇÃO DE SÍNDICO. IMPOSIÇÃO DE REQUISITOS NÃO PREVISTOS NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL OU NA LEGISLAÇÃO. FALHA NA COMUNICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO. PREJUÍZO À AMPLA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS. NULIDADE DA ASSEMBLEIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para anular a eleição do síndico ocorrida na Assembleia Geral Ordinária de 29/01/2024, sob fundamento de que houve vício no processo de habilitação de candidatos, decorrente da imposição de requisitos não previstos na Convenção Condominial e na legislação, gerando prejuízo à ampla participação dos interessados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) analisar se os critérios estabelecidos pelo Condomínio para a candidatura ao cargo de síndico encontravam respaldo na Convenção Condominial ou na legislação; e (ii) verificar se a forma de comunicação desses critérios prejudicou a lisura do processo eleitoral, ensejando a nulidade parcial da Assembleia.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O artigo 1.347 do CC e a Convenção Condominial permitem a eleição de síndico, pessoa física ou jurídica, sem impor os requisitos adicionais fixados no comunicado do Condomínio, como apresentação de CNPJ, quadro societário, certidões de débitos de sócios e apólice de seguro de responsabilidade profissional no valor de R\$ 1.000.000,00.

A comunicação enviada aos condôminos, ao condicionar a candidatura à apresentação de documentos típicos de pessoas jurídicas, gerou dúvida quanto à possibilidade de

participação de pessoas físicas, induzindo à falsa ideia de que somente empresas poderiam concorrer ao cargo.

A ausência de esclarecimentos tempestivos, somada à resposta incompleta aos questionamentos dos condôminos (fls. 25/32; 34/40), e o esclarecimento tardio prestado apenas na Assembleia não têm o condão de sanar o vício procedimental, configurando prejuízo à ampla participação e à transparência do processo eleitoral.

Inexistindo alteração da Convenção Condominial que autorizasse os requisitos adicionais, e comprovado o prejuízo aos condôminos, mantém-se a nulidade da Assembleia quanto à eleição do síndico, nos termos da sentença recorrida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A imposição de requisitos não previstos na Convenção Condominial ou na legislação para a candidatura ao cargo de síndico compromete a lisura do processo eleitoral e autoriza a nulidade da eleição realizada.

2. A comunicação deficiente dos critérios de habilitação de candidatos, que induz à interpretação de restrição indevida à participação, caracteriza vício apto a ensejar a anulação da Assembleia.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.347 e 1.348; CPC/2015, arts. 373, II, 1.007, 1.010 e 85, § 11.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença proferida a fls. 262/265, que julgou os pedidos nos seguintes termos:

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para anular a eleição do síndico ocorrida na Assembleia Ordinária do dia 29/01/2024, pelas razões acima.

Sucumbência menor do autor, o réu arcará integralmente com as custas e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 2.500,00, levando-se em conta grau de zelo do profissional e trabalho por ele apresentado.

Inconformado, apela o condomínio réu a fls.

309/320. Sustenta que os critérios estabelecidos para a candidatura foram totalmente compatíveis com a Convenção Condominial e com o Código Civil, e que, portanto, o edital deveria ser considerado válido. A Convenção Condominial permite que o síndico seja um condômino, uma pessoa física ou até mesmo pessoa jurídica externa ao condomínio. O edital exigia certos documentos e requisitos (como currículo, CNPJ, apólice de seguro) para garantir transparência e eficiência na gestão do condomínio. Ressalta que o edital foi elaborado em conformidade com o princípio da boa-fé, permitindo ampla divulgação e participação dos condôminos. Embora tenha havido interpretações equivocadas por parte de alguns participantes, o edital não limitava a participação nem impunha exigências ilegais ou discriminatórias. Nos termos do artigo 113 do Código Civil, os requisitos do edital devem ser interpretados de forma proporcional e razoável, visando garantir a representatividade dos candidatos e assegurar boas práticas administrativas. Não houve qualquer alteração à convenção que deslegitimasse o processo. Por tais motivos, requer a reforma da r. sentença.

Contrarrazões a fls. 327/333.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso de apelação preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação ajuizada por Gabriel Ribeiro Alves em face de Condomínio Nova Leopoldina que visa à declaração de nulidade da Assembleia Geral realizada em 29/01/24, sob o argumento de que há vício no processo de habilitação de candidatos para o cargo de síndico.

O juiz de primeiro grau julgou o pedido procedente, valendo destacar:

Ocorre que, o Condomínio réu, por sua administradora, encaminhou para os condôminos comunicado onde identificava os requisitos para apresentação da candidatura ao cargo de síndico, quais sejam:

- um vídeo de até 3 minutos,*
- currículo demonstrando experiência administrativa e/ou sindicatura,*
- apresentação de proposta comercial,*
- apresentação de CNPJ e CPF dos sócios,*
- apresentação de certidão negativa de débitos nas esferas federal, estadual e municipal da empresa e dos sócios*
- apresentação de apólice de seguro de responsabilidade profissional.*

Ainda de acordo com referido comunicado, o Corpo Diretivo iria avaliar em conjunto as propostas e os candidatos aprovados iram apresentar o material até o dia 26/01/2024 (fls. 155/157).

Daí que, além de inserir requisitos não previstos na lei e na convenção do condomínio, da maneira como redigido tal comunicado, também causa dúvida ao leitor quanto a necessidade da candidatura ser apresentada (apenas) por pessoa jurídica (CNPJ) e com um quadro societário, o que fere direito dos demais em condições de elegibilidade concorrerem ao cargo.

Tanto é assim, que os documentos apresentados mostraram que a questão foi levantada por um membro do Conselho Diretivo, fato incontroverso nos autos, questão essa que somente foi explicitada já em Assembleia, oportunidade em que, já com os candidatos pré- definidos, se esclareceu que tal não seria exigência cabível para empresários individuais (fls. 18/20).

Da leitura da ata de assembleia, observa-se o registro de fala da representante da administradora, Sra. Maiane, que os requisitos "não eram imposições" e que "após a publicação do edital, muitas dúvidas foram esclarecidas para que nenhum candidato fosse prejudicado (...)", falas essas que, por si só, já indicam a falta de clareza do comunicado, em prejuízo da coletividade.

O Condomínio réu, por sua vez, não comprovou, como lhe cabia, alteração na convenção ou regulamento para nele inserir os "requisitos" mencionados no comunicado e, aqui, no caso específico aquele que causa dubiedade da interpretação quanto a necessidade ou não da pessoa jurídica interessada ser composta por um "quadro societário".

Patente a ilegalidade, impõe-se a nulidade da Assembleia tão somente na parte relativa à eleição do

síndico, posto que não questionada lisura em relação aos demais itens votados.

E o entendimento da r. sentença deve prosperar, não trazendo a parte apelante elementos suficientes a ilidir seu embasamento.

Conforme constou da r. sentença, o artigo 1.347 do Código Civil dispõe:

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Já a Convenção de Condomínio, em seu Capítulo VII, que dispõe sobre a administração do condomínio, do síndico e sub-síndico e conselho consultivo estabelece que (fls. 143/144):

Art. 9º Compete aos Condôminos, bienalmente ou antes, em caso de vaga, eleger um síndico, que poderá ser Condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao Condômino, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro: A escolha do síndico, no caso de Condômino ou ocupante de Unidade Autônoma do Edifício, não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

O teor do comunicado encaminhado — ao condicionar a candidatura à apresentação de documentos típicos de pessoas jurídicas (CNPJ, quadro societário, certidões em nome dos sócios e apólice de seguro de elevado valor) — induz à interpretação de que somente empresas especializadas poderiam se habilitar ao cargo de

síndico.

Essa interpretação equivocada foi confirmada pela conduta do Condomínio, que, durante a fase de habilitação, não prestou esclarecimentos adequados aos questionamentos dos condôminos, conforme se depreende dos *e-mails* acostados às fls. 25/32 e 34/40, os quais demonstram que dúvidas legítimas quanto à possibilidade de pessoas físicas participarem do pleito não foram suficientemente esclarecidas.

Apenas na Assembleia Geral, já com os candidatos previamente definidos e com a participação restringida por barreiras informais criadas, a administradora do condomínio, Sra. Maiane, declarou que os requisitos "não eram imposições" e que "muitas dúvidas foram esclarecidas" (fls. 19). Contudo, tal esclarecimento tardio não tem o condão de sanar o vício existente, pois a incerteza gerada durante o período de habilitação inibiu a participação de outros interessados, notadamente pessoas físicas.

Destaca-se que o requisito de apresentação de apólice de seguro de responsabilidade profissional no valor de R\$ 1.000.000,00, além de reforçar a ideia de que apenas pessoas jurídicas poderiam concorrer, impôs ônus excessivo e desproporcional, que não encontra previsão na Convenção do Condomínio.

Importante destacar que o Condomínio réu não comprovou, como lhe incumbia (art. 373, II, CPC), qualquer alteração na Convenção ou em regulamento interno que autorizasse a imposição dos requisitos adicionais.

Assim, restou evidenciado o vício no procedimento de habilitação dos candidatos ao cargo de síndico, o que compromete a lisura da eleição realizada.

Prescindível, portanto, qualquer acréscimo aos sólidos fundamentos deduzidos pelo magistrado de primeiro grau.

Uma vez que a parte adversa apresentou contrarrazões, incide a hipótese do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil. Assim sendo, mostra-se coerente com a disposição legal a majoração dos honorários para R\$ 4.500,00, sopesado o trabalho realizado em ambas as fases do processo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora