



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423835

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002919-18.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes PRISICILA THAIS DE ALMEIDA SILVA e RENATO BURTON DOS SANTOS CARDOSO DE SÁ, são apelados CONDOMÍNIO MADRID e ESCRITÓRIO MERCÚRIO S/S.

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 1002919-18.2024.8.26.0320

APELANTE: PRISICILA THAIS DE ALMEIDA SILVA E OUTRO

APELADO: CONDOMÍNIO MADRID E OUTRO

COMARCA: LIMEIRA - 5ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ DE DIREITO: FLAVIO DASSI VIANNA

VOTO Nº 27.240

APELAÇÃO. Ação de anulação de assembleia condominial. Alegação de cerceamento de defesa. Suposta negativa de acesso a procurações. Indeferimento de prova testemunhal e de exibição de gravações da assembleia. Não ocorrência de prejuízo. Validade das deliberações. Ausência de vício capaz de comprometer a higidez do ato assemblear. Julgamento antecipado da lide justificado. Sentença de improcedência mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 411/418, que julgou improcedente o pedido inicial e condenou os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$2.000,00.

Inconformados, os demandantes apelam (fls. 421/429).

Preliminarmente, arguem cerceamento de defesa, sustentando que foram impedidos de exercer plenamente o contraditório diante da negativa de acesso tempestivo às procurações utilizadas na assembleia condominial. Argumentam que a consulta aos documentos foi indevidamente postergada, impossibilitando a verificação de eventuais rasuras ou vícios de forma, o que comprometeu a regularidade do ato. A sentença de primeiro grau, ao afastar a irregularidade sob o fundamento de inexistência de impugnação fundamentada,

desconsiderou que tal impugnação não foi viável justamente pela ausência de acesso prévio aos documentos. Os Apelantes também apontam que a prática de reconhecer firma nas procurações apenas após a assembleia — embora não exigida pela convenção — compromete a segurança e a lisura do procedimento, sobretudo diante dos questionamentos levantados desde o início. Ressaltam ainda que o indeferimento da produção de provas essenciais, como o depoimento de testemunhas e a obtenção das imagens da assembleia, impediu o esclarecimento adequado da dinâmica dos fatos. A ausência dessas provas afetou diretamente o exame da legalidade das deliberações. Dessa forma, pleiteiam a reforma integral da sentença, com a declaração de nulidade da assembleia impugnada, diante da violação ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa, a fim de que novo ato assemblear seja realizado em observância à transparência, à legalidade e à convenção condominial.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado (fls. 436/446).

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do CPC, tendo sido apresentadas as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação movida por **RENATO BURTON DOS SANTOS CARDOSO DE SÁ** e **PRISICILA THAIS DE ALMEIDA SILVA** em face de **CONDOMÍNIO MADRID e OUTRO**,

fundada em anulação de assembleia condominial.

A sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido formulado na inicial e extinguiu o processo sem resolução de mérito em relação à empresa administradora do condomínio, condenando os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Em suas razões recursais, os apelantes alegam, em síntese: (i) cerceamento de defesa, diante do indeferimento da prova testemunhal e do pedido de exibição das filmagens da assembleia; (ii) negativa de acesso às procurações durante e após a assembleia; (iii) dúvidas quanto à autenticidade e regularidade das procurações, algumas supostamente rasuradas ou posteriormente submetidas a reconhecimento de firma; (iv) ausência de transparência nos procedimentos adotados. Postulam a nulidade da assembleia e a realização de novo ato, com respeito aos princípios da publicidade, legalidade e segurança jurídica. O Apelado apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção da sentença.

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

Pois bem.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, verifica-se que os fatos controvertidos foram suficientemente demonstrados por meio documental, conforme autorizado pelo artigo 443, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo, portanto, desnecessária a produção de prova testemunhal.

A negativa de acesso às procurações durante a assembleia não se mostra, por si só, causa de nulidade. Conforme destacado na origem, as procurações foram devidamente apresentadas nos autos, totalizando número superior ao de votos por representação indicados na ata, o que afasta a alegação de fraude ou manipulação. Ademais, não se demonstrou qualquer prejuízo concreto decorrente da suposta postergação no acesso aos documentos, tampouco houve impugnação específica e fundamentada quanto à autenticidade das assinaturas ou ao conteúdo das procurações, limitando-se os Apelantes a alegações genéricas de eventual rasura.

A posterior submissão das procurações a reconhecimento de firma, ainda que não exigida pela convenção condominial, constitui providência que, ao contrário de macular o procedimento, apenas reforça a boa-fé e a transparência do síndico e da administradora, não sendo apta a invalidar a assembleia, especialmente à míngua de demonstração de má-fé ou manipulação documental.

Quanto à ausência de deferimento do pedido de exibição das filmagens, cumpre observar que não havia nos autos indício suficiente de que tal prova seria indispensável à elucidação dos fatos, sobretudo porque as gravações sequer possuem registro de áudio e são armazenadas por período reduzido, conforme esclarecido pela própria administradora. A negativa de sua produção não configura, portanto, cerceamento de defesa, pois se insere no âmbito do poder instrutório do magistrado (art. 370, CPC), que deve indeferir provas inúteis ou meramente protelatórias.

Ressalte-se que a simples alegação de ausência de

transparência nos procedimentos não basta para a anulação do ato assemblear, sobretudo diante da regular convocação, da ampla divulgação dos documentos financeiros via plataforma digital e da aprovação unânime das contas pelos presentes, consoante registrado em ata.

No mais, o entendimento da r. sentença proferida pelo Juízo “*a quo*” deve prosperar, a qual apreciou a questão de forma objetiva e bem fundamentada, não trazendo os apelantes elementos suficientes a ilidir seu embasamento, valendo destacar:

[...] “As procurações usadas na assembleia foram apresentadas pelo réu a fls. 245/264 e, embora os autores aleguem que faltariam algumas, verifica-se na lista de presença que 16 condôminos teriam votado por procuração e o réu apresentou um total de 18 procurações a fls. 245/264, já descontados os documentos apresentados em duplicidade (fls. 255/257). Embora a convenção do condomínio não diga expressamente quem seria o Presidente do Conselho Consultivo, citado na cláusula 27ª (fls. 44), ou 1º Conselheiro, citado nas cláusulas 32ª e 33ª (fls. 45), este só pode ser o substituto eventual do síndico, e essa pessoa, nos termos do § 4º da cláusula 19ª, é “o membro mais votado do Conselho Consultivo” (fls. 42). E, no caso dos autos, a conselheira mais votada foi a Sra. Thainá Marques Hespanholi Pitarello (fls. 244), que não recebeu nenhuma procuração para representar algum condômino na assembleia questionada. Quanto ao reconhecimento de firmas nas procurações, embora não exigido pela convenção, nada impede que o síndico assim o faça para maior segurança e credibilidade, assegurando a lisura dos

procedimentos, providência esta que não se mostrou desarrazoada diante do litígio que ora se apresenta. É verdade que não houve reconhecimento de firma em algumas procurações, mas isso teria ocorrido, segundo o réu, porque nem todos os condôminos teriam ficha aberta para reconhecimento de firma no cartório e alguns não atenderam à solicitação de regularização, o que, repita-se, não caracteriza irregularidade, pois a convenção não exige esta providência e não há notícia de impugnação fundamentada quanto à autenticidade dos documentos.]”

De fato, correta a decisão supra na medida em que proferida em conformidade com a legislação aplicável à hipótese, bem como com as peculiaridades do caso concreto.

Nesse sentido, já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça Bandeirante:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. Sentença de improcedência. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Sequer especificado eventual prejuízo concreto e prova capaz de alterar o desfecho da lide. Carência de fundamentação e sentença "citra petita". Questões trazidas em emenda à inicial realizada após a citação, com expressa discordância do réu. Discussão obstada pela regra do art. 329, II, CPC. Sentença prolatada nos exatos limites propostos pela autora na inicial. Nulidades não vislumbradas. Preliminares afastadas. Assembleia anterior declarada nula judicialmente por conta de irregularidades formais. Realização de nova assembleia para supostamente ratificar o ato anulado. Formalidades atendidas na nova assembleia, convocada de forma ampla e

regular. Assembleia nula cujo teor, não atingido pelas irregularidades, poderia perfeitamente ser rediscutido, votado e aprovado em novo ato isento das informalidades que culminaram no padecimento do primeiro. Denominação de "ratificação" que não altera esse raciocínio, até porque não foram os vícios declarados nulos o objeto da convalidação de que reclama a autora, mas sim o mérito da assembleia anterior. Demais impugnações apresentadas apenas por ocasião da emenda à inicial. Apreciação impedida pela manifesta discordância da parte adversa, como já elucidado. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1081311-21.2022.8.26.0100; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2023; Data de Registro: 11/05/2023)

Assim, ausente comprovação de vício substancial ou violação ao devido processo legal, a manutenção da sentença de improcedência se impõe.

Em razão da sucumbência da autora nesta fase recursal, majoro os honorários advocatícios para R\$2.200,00, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Diante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora