



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448400

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003534-83.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO VERÍSSIMO MOOCA, é apelado GABRIELA FERNANDEZ MEI.

ACORDAM, em 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de maio de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso de Apelação nº 1003534-83.2024.8.26.0004
Comarca: São Paulo — 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa
Apelante: Condomínio Veríssimo Mooca
Apelado(a): Gabriela Fernandez MEI
Juiz(a): Raphael Garcia Pinto

Voto nº 36711

APELAÇÃO. Ação declaratória de nulidade de ato jurídico c/c restituição de valores. Pedido de anulação de assembleia condominial e restituição dos valores pagos a maior a síndica do condomínio. Majoração da remuneração da síndica que se deu de forma válida, em assembleia geral ordinária. Art. 1.350 CC. Discussão sobre a previsão orçamentária do ano seguinte que abrangia tal gasto. Ausência de previsão na Convenção Condominial acerca de forma específica para tal deliberação. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido.

Cuida-se de apelação contra a r. sentença de fls. 297/300, que julgou improcedente a ação declaratória de nulidade de ato jurídico c.c restituição de valores, condenando o Condomínio ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, atualizado pelo IPCA da propositura e com juros legais do trânsito em julgado, nos termos do artigo 406, § 1.º do CC, com redação dada pela lei 14.905/2024.

Apela o Condomínio autor às fls. 303/321. Sustenta, em síntese, que a ausência de previsão no edital de convocação, a responsabilidade da ré pela omissão do tema e a nulidade da aprovação em assembleia, conforme mencionado, são claras e evidentes, havendo um direito líquido e certo à restituição dos valores pagos indevidamente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Aduz que a “ausência de previsão explícita no edital de convocação para a discussão e deliberação acerca da alteração remuneratória da síndica Gabriela Fernandes Mei, constitui uma grave violação às normas internas do Condomínio Veríssimo Mooca, bem como às disposições legais vigentes, configurando o ato como nulo. De acordo com o artigo 166, inciso IV, do Código Civil, é nulo o negócio jurídico quando não revestir a forma prescrita em lei, e tal formalidade foi desconsiderada pela inclusão indevida da majoração remuneratória da síndica sob o item “assuntos gerais”, sem um anteparo legal ou normativo que justificasse tal procedimento” (fl. 308).

Nesse sentido, a majoração foi deliberada na Assembleia Geral Ordinária de 05 de dezembro de 2022, sob o item “assuntos gerais”, o que viola a legalidade e a transparência que deve nortear os atos condominiais.

Insiste na nulidade de deliberações tomadas em desconformidade com os ditames normativos da convenção condominial.

Sustenta da responsabilidade da ré pela ausência do tema da majoração remuneratória no edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária de 05 de dezembro de 2022, posto que à época exercia a função de síndica do Condomínio Veríssimo Mooca. Cabe ao síndico, conforme estipulado pelo artigo 1.348, inciso I, do Código Civil, convocar as assembleias dos condôminos, o que inclui a obrigação de elencar todos os tópicos relevantes que serão objeto de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

deliberação na reunião. Nesse contexto, a ré, síndica profissional e advogada, não apenas falhou em sua responsabilidade formal, como também se beneficiou diretamente dessa omissão, o que caracteriza a utilização de manobra ardilosa para promover o aumento de sua própria remuneração.

Destacou que o tema da majoração da remuneração da síndica não constava no edital de convocação da assembleia geral ordinária citada de forma que, de acordo com o artigo 1.354 do Código Civil, a assembleia condominial não pode deliberar sobre assuntos que não foram previamente informados e convocados a todos os condôminos. O edital, sendo o meio pelo qual se dá publicidade às questões a serem discutidas, é uma exigência legal indispensável para a validade das deliberações tomadas.

“Ademais, a anuência dos condôminos presentes na assembleia de 05 de dezembro de 2022 não pode suprir a ausência de previsão no edital de convocação. A suposta aprovação unânime da majoração remuneratória não legitima um ato que nasceu viciado, por não ter sido devidamente comunicado a todos os condôminos, incluindo os ausentes, que tiveram seu direito de informação e de manifestação cerceado. Tal situação é ainda mais grave pelo fato da ré, exercendo o cargo de síndica e sendo responsável pela convocação da assembleia, ter se beneficiado diretamente da deliberação irregular” (fl. 319).

Recurso tempestivo (fl. 302),



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

preparado (fls. 322/324) e respondido.

Contrarrrazões da ré às fls. 328/338.

É o relatório.

Narra o Condomínio autor que a ré lhe prestou serviços de síndica profissional pelo período de 08 de junho de 2022 a 14 de fevereiro de 2023, quando renunciou ao cargo. A contratação se deu em 20 de junho de 2022, para pagamento da quantia mensal correspondente a R\$2.500,00.

Ocorre que na Assembleia Geral Ordinária realizada em 05 de dezembro de 2022, contrariamente às disposições contratuais previamente acordadas e às normativas legais vigentes, sem que houvesse inclusão do tema na pauta de discussões, conforme exigido para validade dos atos assembleares, procedeu-se à majoração da remuneração da Ré para o montante de R\$5.000,00 mensais. Tal procedimento desatendeu não somente as formalidades estabelecidas no contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, mas também as prescrições da convenção condominial e do Código Civil Brasileiro sobre a matéria.

Tal irregularidade acarretou pagamentos indevidos nos meses de dezembro de 2022, janeiro de 2023 e fevereiro de 2023, totalizando a quantia de R\$6.250,00, configurando enriquecimento sem causa da ré em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

detrimento do patrimônio do Condomínio.

Tanto é que o próprio Condomínio autor reconheceu “judicialmente” a nulidade da majoração do salário da ré, sem observância dos ditames legais, conforme acordo celebrado em 03 de julho de 2023, nos autos do processo nº. 1004362-98.2023.8.26.0009, em trâmite perante a 4^a. Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente, homologado por sentença transitada em julgado.

Na sequência, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de julho de 2023, os condôminos decidiram e autorizaram o Condomínio Autor a cobrar da ré os valores pagos indevidamente.

Assim, ajuizou a presente demanda pleiteando pela nulidade do ato que majorou a remuneração da ré, bem como por sua condenação à restituição dos valores pagos a maior pelo Condomínio autor.

Ao cabo da instrução processual, a r. sentença julgou improcedente a demanda e, da prova coligida, não merece reparos.

Verifica-se do “contrato de prestação de serviços de síndico profissional” (fls. 113/117), aprovado em conformidade com a deliberação ocorrida na assembleia geral extraordinária realizada no dia 20 de junho de 2022, que o prazo inicial ajustado era de sete meses, “*com início em 08/06/2022 e término em 08/12/2023, com a realização de assembleia geral de eleição de síndico e transferência de sindicância, para o próximo mandato de 02 (dois) anos, podendo*

haver reeleição, ou, ser este contrato rescindido a qualquer tempo, por qualquer das partes, mediante aviso prévio por escrito de 30 (trinta) dias, sem direito a qualquer indenização ou penalidade pela rescisão” (fl. 116, cláusula nona). E, pelos serviços prestados, a contratada receberia mensalmente a importância de R\$ 2.500,00 (cláusula sexta, fl. 115).

Ainda, pela ata da assembleia acima descrita, a ré foi eleita para cumprir o mandato vigente até 04 de novembro de 2022 (fl. 112), tendo sido reeleita por unanimidade de votos na assembleia extraordinária de 14 de setembro de 2022 (ata às fls. 118).

Nesse sentido, ante a proximidade da expiração de seu contrato e tendo em vista que se cuidava de assembleia geral ordinária, fora debatida a continuidade dos trabalhos da ré como síndica e a majoração de sua remuneração mensal para o ano seguinte — ata assemblear disposta às fls. 119/122 — momento em que aprovado o novo montante de R\$ 5.000,00, sem oposição, com renovação contratual e celebração de aditivo.

E, ainda que realizado o debate sobre o tema aqui discutido e inserido no “*item 7) assuntos gerais*” (fl. 121), verifica-se que se cuidava de assembleia geral ordinária que deliberaria, dentre outros assuntos, a respeito da previsão orçamentária para o ano seguinte e deliberação de contas dos meses anteriores (fl. 119).

Tais assuntos de extrema importância foram trazidos em quadro orçamentário com indicação

expressa de “honorário síndico profissional” no valor de R\$ 5.000,00 como previsão para o ano seguinte (fl. 122).

Nesse sentido, a discussão sobre a majoração dos vencimentos da síndica se inseria no tema em debate, de acordo com o disposto no artigo 1.350 do Código Civil, segundo o qual:

“Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno”.

Ressalta-se que os artigos 35 e 44 dispostos na Convenção de Condomínio, a respeito do síndico e das assembleias gerais - não indicam, de forma pormenorizada, específica maneira de majoração do salário do síndico (fl. 98), o que demonstra a validade da assembleia realizada. Em consequência, impossibilitada a devolução dos valores pagos à ré, devendo ser mantida a sentença.

Por fim, “*de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”¹.

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pela parte autora, sucumbente, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais de 15 para 17% sobre o valor da causa, na forma do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora