



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000470389

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009950-16.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO MIRANTEDO GOLFE, é apelado CARLOS ALBERTO DE PAULA JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente), ANTONIO NASCIMENTO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 12 de maio de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: **RIBEIRÃO PRETO – 3ª VARA CÍVEL**

Apelante: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO GOLFE**

Apelado: **CARLOS ALBERTO DE PAULA JUNIOR**

MM. Juiz Prolator: **Anderson Valente**

VOTO Nº 46.040

Condomínio. Ação declaratória de nulidade de assembleia condominial. O edital de convocação da assembleia geral ordinária previu, como ordem do dia, apenas a “Apresentação de Sistema de Portaria Autônoma/Inteligente”, induzindo os condôminos a acreditar que estavam sendo convocados para receber esclarecimentos e informações sobre tal sistema, não para deliberar, já naquele momento, sobre a sua adoção ou não, com definição do rateio extraordinário necessário para implantação, em caso de aprovação. A ausência de previsão clara, objetiva e precisa no edital quanto ao assunto que acabou sendo deliberado conduz à nulidade da assembleia nesse particular. Precedentes desta E. Corte. Não bastasse, a Convenção Condominial exige quórum especial para a aprovação de benfeitorias úteis – classe em que se inserem os sistemas de segurança –, que, pela interpretação contextual da norma, refere-se à totalidade dos condôminos, não apenas aos presentes na assembleia, quantidade que não foi atingida. Sentença de procedência mantida.

Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 457/460, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação, para confirmar a tutela provisória concedida *initio litis* e declarar nula a decisão da assembleia geral

ordinária realizada em 31.10.2023 em relação ao seu item 7 (apresentação de sistema de portaria autônoma/inteligente). Em razão da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

Opostos embargos de declaração pelo requerido (fls. 463/469), foram rejeitados (fls. 470/471).

Apela o réu (fls. 474/488). Afirma que a sentença, para declarar nula a aprovação assemblear de troca das câmeras de segurança do condomínio, partiu de premissa equivocada quanto à necessidade de quórum qualificado. Alega que a melhoria em questão consiste na implantação de sistema mais moderno, inclusive com instalação de câmeras de reconhecimento facial, que vai substituir o acesso de pedestres por “tag”, que é menos seguro. Defende que, sendo propósito dos condomínios garantir segurança aos seus moradores, a aplicação das normas deve levar em conta essa premissa, a teor do que dispõe o 5º da LINDB, não sendo razoável criar burocracia e dificuldades para o atingimento desse objetivo, sobretudo em um país com índices de criminalidade alarmantes. Sustenta que a Convenção Condominial faz referência expressa ao termo “Edifício” quando exige que as decisões em assembleia levem em conta fração da totalidade dos condôminos, de modo que, nas disposições em que o referido termo não é mencionado, a aprovação depende tão somente da maioria das frações ideais, como ocorre na cláusula 19ª, item “a”, ao tratar das benfeitorias úteis. Ressalta que essa interpretação é corroborada pelos itens “b”, “e” e “f” da mesma cláusula, que remetem a frações do “Edifício”, demonstrando que para tais deliberações o quórum incide sobre a totalidade dos condôminos, enquanto o item “a”, ao omitir o termo em questão, deixa claro que a aprovação de benfeitorias úteis demanda apenas a aprovação da maioria das frações ideais efetivamente presentes na assembleia, o

que está em linha com a cláusula 17ª, o art. 1.341, II, do Código Civil. Aduz que a substituição das câmeras de segurança foi aprovada por quase todos os condôminos aptos a votar presentes na assembleia, à exceção somente do apelado. Argumenta que, caso esta E. Corte partilhe da interpretação que a sentença conferiu à Convenção, ainda assim a hipótese é de improcedência da ação, pois a substituição das câmeras nem sequer constitui propriamente uma benfeitoria, devendo ser considerada apenas manutenção do condomínio, que já possui câmeras de segurança e sistema de acesso autônomo. Assevera que a troca de câmeras da portaria por equipamentos dotados da tecnologia de biometria facial torna obsoleto o uso de “chaveiros/tags” e visa ao aprimoramento da segurança, razão pela qual configura essencialmente manutenção e modernização do sistema já existente, não uma benfeitoria em sentido estrito, já que não altera substancialmente o valor do imóvel. Pondera que periodicamente o condomínio também troca outros equipamentos eletrônicos, como *drive* de elevador e motor dos portões de veículos, o que deve ser encarado como atualização ou manutenção, não como benfeitorias úteis ou necessárias, sob pena de inviabilizar a modernização dos sistemas de segurança, dado que é de conhecimento geral a baixa presença de condôminos em assembleias. Conclui que a questão, ademais, deve ser examinada à luz do postulado *pas de nullité sans grief*, em ordem a não se anular decisão assemblear se não demonstrado qualquer prejuízo concreto, ainda que eventualmente se cogite de alguma irregularidade formal ou material. Sob tais fundamentos, requer a reforma da r. sentença.

Recurso contrariado (fls. 493/517).

É o relatório.

Em síntese, pretende o apelado, proprietário de

unidade autônoma do condomínio apelante, a declaração de nulidade de decisão tomada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 31.10.2023, especificamente no item 7, em que se deliberou sobre o sistema de portaria autônoma/inteligente, bem como do respectivo contrato assinado pela síndica com a empresa HD Center, com efeitos *ex tunc*, pois a nulidade arguida atinge o documento em questão. Aduz o autor, na petição inicial, que o edital de convocação previa a “apresentação do sistema de portaria autônoma/inteligente”, mas durante a assembleia houve alteração da pauta e o que era para ser somente uma apresentação tornou-se aprovação final do projeto. Acrescenta que a contratação do sistema demandará rateio extraordinário, resultando em aumento da taxa condominial para além da previsão orçamentária. Sustenta que o edital é omissivo, ainda, quanto à necessidade de quórum qualificado para deliberação do assunto, conforme previsto na Convenção e no Código Civil, quórum este que nem sequer foi atingido no caso vertente, uma vez que a aprovação se deu pela maioria dos presentes em assembleia com baixo índice de comparecimento. Afirma que na mesma ocasião foram discutidos e aprovados outros itens de extrema importância, relativos a problemas estruturais urgentes, segundo laudo de engenharia, mas tais obras tardaram a começar, por ter a síndica priorizado a implantação do novo sistema de segurança. Argumenta que o contrato elaborado pela empresa prestadora do serviço, além de conter irregularidades, como discrepância da marca dos equipamentos, é demasiadamente oneroso para os condôminos, atingindo o montante de R\$ 296.670,00 pelo prazo de cinco anos, ao final do qual a tecnologia já se encontrará defasada. Ressalta que esse orçamento, outrossim, é o maior entre os três apresentados, o que não se justifica. Assevera que o condomínio já possui câmeras, controle de acesso por meio de *tag* e acesso às garagens por controle remoto, com equipamentos em perfeitas condições, sendo o único ponto de

reclamação dos condôminos o controle de acesso por meio de *tag*, que pode corrigido com manutenção.

Foi deferida tutela de urgência para suspender os efeitos da contratação da empresa HD Center, com determinação de que o réu se abstenha de realizar, autorizar ou permitir a execução de qualquer obra referente a esta contratação, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a 30 dias (fls. 336/343). A decisão foi mantida por esta Col. Câmara em âmbito recursal (AI nº 2089050-66.2024.8.26.0000, cf. fls. 430/434).

Na contestação de fls. 351/362 o requerido aduziu essencialmente os mesmos fatos e teses renovados nas razões recursais.

Após a réplica (fls. 371/406), outras provas não foram produzidas, sobrevivendo a r. sentença, que julgou procedente a lide.

Em que pese aos argumentos declinados pelo apelante, o recurso não comporta provimento.

De início, registre-se o edital de convocação da AGO de 31.10.2023 listou na pauta do dia, no item 7, “Apresentação de Sistema de Portaria Autônoma/Inteligente” (fl. 105), ou seja, levou os condôminos a acreditar que estavam sendo convocados para receber esclarecimentos e informações sobre tal sistema, não para deliberar, já naquele momento, sobre a sua adoção ou não, com definição do rateio extraordinário necessário para implantação, em caso de aprovação.

Cumpre destacar que o edital deve ser claro, objetivo e preciso quanto aos assuntos que serão tratados na

assembleia, para que os condôminos possam decidir se têm ou não interesse em dela participar.

A própria Convenção Condominial, aliás, exige que do edital de convocação constem os assuntos que serão tratados na assembleia (cláusula 9ª, parágrafo primeiro, fl. 90).

Sobre o tema, esta E. Corte já teve oportunidade de assentar: “Como é elementar, a ordem do dia deve ser clara e objetiva, de modo a propiciar ao condômino aferir a conveniência de seu comparecimento e se preparar para a deliberação e a votação. Comum a utilização de expressões genéricas de fechamento nas convocações, como “interesse geral dos condôminos”, que, todavia, se prestam somente a decidir assuntos de somenos e comunicações. Todas as questões relevantes, em especial as geradoras de obrigações para os condôminos, alteração da convenção e do regimento interno, mudanças na utilização das áreas comuns, devem constar de modo expresso da ordem do dia, sob pena de nulidade da votação. A única exceção a tal regra são as matérias urgentes, decorrentes de fatos posteriores à convocação e que não possam esperar uma nova assembleia, sob pena de causar danos de difícil reparação aos condôminos. Em tal caso, porém, antes mesmo da deliberação de fundo, deve ser votada a urgência do tema” (Apelação nº 9064753-71.2004.8.26.0000, Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. 01.02.2007).

No mesmo sentido, confirmam-se outros precedentes deste E. Tribunal:

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. Se a sentença está suficientemente motivada, de rigor a adoção integral dos fundamentos nela deduzidos. Inteligência do art. 252 do Regimento

Interno do Tribunal de Justiça. 2. Deve ser declarada a nulidade de alteração da Convenção Condominial que foi objeto de deliberação em Assembleia Geral convocada para fim diverso daquele previsto no edital de convocação. 3. Não havendo demonstração de que a conduta do réu tenha acarretado ao autor transtornos psíquicos ou degradação moral, incabível a indenização por dano moral, que deve servir de alento à dor efetivamente sofrida, e não como meio de enriquecimento sem causa. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

(26ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1121541-42.2021.8.26.0100, Rel. Des. FELIPE FERREIRA, j. 13.04.2023)

APELAÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. Demanda julgada improcedente. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. Alteração de destinação. Deliberação de assuntos não previstos no edital de convocação. Irregularidade que implica nulidade da deliberação. Reconhecimento da nulidade parcial da assembleia realizada em 20.02.2017. Sentença alterada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(35ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1043308-70.2017.8.26.0100, Rel. Des. RODOLFO CESAR MILANO, j. 19.10.2022)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL – Cerceamento de defesa – Incorrência – Conjunto probatório suficiente à conclusão do julgado – Ofensa à coisa julgada – Inexistência – Edital de Convocação que não especifica de forma clara, objetiva e expressa a deliberação de sorteio de vaga de garagem em caráter definitivo – Afrontando o dever da prévia publicidade dos temas definidos como "Ordem do Dia" Aprovação que não se deu por unanimidade - Ação procedente – Recurso desprovido, com observação.

(35ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1021044-39.2018.8.26.0451, Rel. Des. MELO BUENO, j. 08.03.2021)

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA E DÉBITO. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Pretensão ao reconhecimento de nulidade de assembleia onde deliberada majoração e alteração de forma de pagamento da taxa de associado, com inexigibilidade do débito e devolução de valores pagos a este título. Sentença de

procedência. Insurgência pela ré. Cabimento parcial. Cobrança de taxa de associação de moradores pertinente a loteamento, em disciplina legal que não se confunde com a de condomínio edilícios. Regramento disciplinado pelo Estatuto Social. Assembleia Extraordinária que deliberou sobre majoração de contribuição mensal e forma de sua cobrança. AUMENTO DA CONTRIBUIÇÃO. Tema que não foi incluído na ordem do dia do edital de convocação. Impossibilidade de sua deliberação, sob pena de violação a direito de informação dos associados, causando surpresa. Nulidade da majoração reconhecida, com consequente inexigibilidade dessa cobrança (em relação ao aumento) e dever de devolução de valores pagos a maior. FORMA DE COBRANÇA. Unificação dos lotes ao longo do tempo que conduziu à cobrança de uma única taxa de contribuição por lote unificado, o que foi alterado a partir da assembleia questionada. Nulidade não verificada. Convocação que estabelecia a votação de alteração do Estatuto Social, o que se verificou em relação à forma de cobrança por meio de especificação, no novo Estatuto, de que a cobrança se daria por lote de terreno primitivo do loteamento, ainda que objeto de unificação (art. 31). Alteração que foi objeto de aprovação na assembleia por todos os presentes, tornando legítima a nova forma de cobrança. PROCURAÇÃO. Questionamento quanto à regularidade das procurações apresentadas na assembleia que não se justifica, em consideração ao fato de que o autor se fazia presente e não apresentou qualquer impugnação aos documentos, que justificasse sua manutenção e guarda pela associação, sendo a ação proposta mais de um ano após a realização do ato. Sentença parcialmente reformada, com sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(9ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0057547-10.2011.8.26.0602, Rel. Des. MARIELLA FERRAZ DE ARRUDA POLICE NOGUEIRA, j. 23.02.2021)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO. LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE OCUPANTES POR APARTAMENTO. PROIBIÇÃO DO USO DE ÁREAS COMUNS PELOS INADIMPLENTES. QUESTÕES QUE NÃO CONSTARAM DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO. ORDEM DO DIA. OBRIGATORIEDADE. EXIGÊNCIA

DA PRÓPRIA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. QUÓRUM DE ALTERAÇÃO NÃO OBSERVADO. APELO DO RÉU NÃO PROVIDO. 1. Nulidade de assembleia condominial na parte em que elegeu novo síndico, subsíndico e conselho consultivo, bem como aprovou limitação do número de ocupantes por apartamento e a proibição do uso de áreas comuns pelos inadimplentes. 2. Matérias que não constaram do edital de convocação. Ordem do dia. Obrigatoriedade. Exigência pela própria convenção do condomínio. 3. Sanções a serem impostas aos condôminos ou possuidores que devem ser objeto da convenção condominial (art. 1.334, IV, CC). Alteração condicionada ao voto de 2/3 dos condôminos (art. 1.351, do Código Civil). Inobservância. 4. Apelação do réu não provida.

(9ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0007653-34.2010.8.26.0477, Rel. Des. ALEXANDRE LAZZARINI, j. 11.03.2014)

Condomínio Edifício. Assembleia Extraordinária. Alteração da Convenção Condominial relativa ao critério de rateio das despesas condominiais. Menção genérica da ordem do dia. Nulidade da assembleia. Sentença mantida. Recurso improvido.

(7ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0214113-25.2007.8.26.0100, Rel. Des. RAMON MATEO JÚNIOR, j. 03.04.2013)

RECURSO QUE SE ASSEMELHA À CONTESTAÇÃO. RAZÕES QUE ATACAM A SENTENÇA E A PRETENSÃO DA PARTE ADVERSA. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO REJEITADA. CONDOMÍNIO. NULIDADE DE INSTITUIÇÃO DE COBRANÇA EXTRA VINCULADA AO NÚMERO DE MORADORES NA UNIDADE. ASSUNTO NÃO INCLUÍDO NA ORDEM DO DIA. HONORÁRIOS DE ADVOGADO FIXADOS EM R\$ 3.000. REDUÇÃO PARA R\$ 1.000. SENTENÇA PROCEDENTE. DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

(9ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0228502-73.2011.8.26.0100, Rel. Des. LUCILA TOLEDO, j. 18.12.2012)

ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. Deliberação assemblear sobre matéria não incluída na ordem do dia e que interessava a todos os condôminos. Ausência de prova de que a questão superveniente à convocação era urgente ou inadiável.

RECURSO IMPROVIDO.

(7ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0018051-21.2007.8.26.0000, Rel. Des. GILBERTO DE SOUZA MOREIRA, j. 07.11.2012)

Conclui-se, portanto, que a AGO de 31.10.2023 não estava autorizada a decidir sobre a efetiva substituição do sistema de segurança, sobretudo porque isso implicava o estabelecimento de despesas adicionais, uma vez que o edital, como antecipado, comunicou aos condôminos que na assembleia ocorreria somente a “Apresentação de Sistema de Portaria Autônoma/Inteligente”.

Essa circunstância, por si só, já seria suficiente para acolher a pretensão do autor de anulação da assembleia no ponto em que aprovou a instalação do novo sistema de segurança (item 7).

Ocorre que, mesmo eventualmente superada a impossibilidade de deliberação sobre a implantação ou não do novo sistema naquela assembleia, tem-se que a aprovação é inválida também porque não atingido o quórum suficiente.

No ponto, anote-se que a argumentação do apelante é contraditória, pois inicialmente admite a troca de câmeras e implantação de sistema de reconhecimento facial como benfeitoria útil, tanto que alude à cláusula 19ª, parágrafo único, item “a”, da Convenção, que exige *“a maioria das frações ideais, para a realização de benfeitorias úteis e inovações do Edifício”*, pretendendo diferenciar a hipótese dos casos em que a Convenção faz menção a “frações do Edifício” (fls. 481/482).

Contudo, mais adiante, busca caracterizar a providência contestada pelo apelado como mera manutenção e modernização do sistema de segurança, a fim de afastar a

necessidade de quórum qualificado para aprovação (vide, a respeito, a argumentação contida às fls. 485/487).

A própria jurisprudência desta E. Corte mencionada nas razões recursais (fls. 483/485), entretanto, reputa as ações ligadas ao sistema de segurança como benfeitorias úteis, devendo o quórum para aprovação, nessa medida, ser examinado sob esse prisma, não como mera manutenção ou atualização de sistema já existente.

Isto assentado, o art. 1.341, II, do Código Civil, de fato, prescreve que *“a realização de obras no condomínio depende: (...) II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos”*.

Ocorre que essa norma tem caráter supletivo, ou seja, prevendo a Convenção Condominial quórum superior para qualquer espécie de deliberação, este deve prevalecer em detrimento da regra geral.

No caso em apreço, não há dúvida de que a assembleia, em segunda convocação, pode ser instalada com qualquer número de presentes, conforme previsto na cláusula 17ª (fl. 91), em linha com o que dispõe o art. 1.353, *caput*, do Código Civil. Ambos os dispositivos, no entanto, ressalvam que as deliberações serão tomadas pelos votos que representem a maioria das frações ideais dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

E, nesse particular, o já mencionado parágrafo único da cláusula 19ª da Convenção disciplina precisamente as hipóteses em que *“será exigida maioria qualificada ou unanimidade”*, a afastar, de largada, a maioria simples prevista no art. 1.341, II, do Código Civil.

No que interessa para esta lide, o item “a” prevê que *“será exigida a maioria das frações ideais, para a realização de benfeitorias úteis e inovações do Edifício”* (fl. 92).

Assiste razão ao i. magistrado sentenciante ao assentar que *“a maioria qualificada consiste em um número mínimo de votos para aprovação de matérias estabelecido em relação ao total de membros de um condomínio, e não somente em relação aos presentes na assembleia”*.

Não altera o equacionamento da questão o fato de o referido item “a” não mencionar “frações ideais do Edifício”, como ocorre nos itens “b”, “e” e “f”, porquanto a norma deve ser interpretada no contexto em que está inserida.

Não faria sentido o parágrafo único da cláusula 19ª aludir exatamente aos casos em que *“será exigida maioria qualificada ou unanimidade”* para, em seguida, permitir que a maioria simples apenas dos presentes em assembleia, ainda que em número menor do que o total de condôminos, deliberasse sobre a realização de benfeitorias úteis.

O próprio Código Civil, no art. 1.353, §§ 1º a 3º, traz solução para os casos em que, sendo necessário quórum especial para deliberação de determinado tema, não seja ele atingido porque o número de presentes é insuficiente, de modo que não há justificativa para sobrepujar as regras convencionais pelo simples desejo de eliminar burocracia em prol do aprimoramento da segurança dos moradores, ainda que a intenção seja nobre. Confira-se:

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

§ 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

Enfim, além da nulidade resultante da ausência de indicação expressa no edital de convocação da AGO de que nela seria discutida e colocada à votação a efetiva substituição do sistema de segurança, tem-se também o não atingimento do quórum



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

necessário para aprovação, nos termos da fundamentação acima, uma vez que a medida obteve o voto favorável de 8 condôminos, dos 12 presentes à assembleia (9 com direito a voto), ao passo que o condomínio apelante é formado por um total de 55 unidades, como descrito no item 2.2 da Convenção (fl. 85).

Por derradeiro, não há cogitar de manutenção da decisão assemblear independentemente das irregularidades verificadas, por suposta ausência de prejuízo, uma vez que a substituição do sistema de segurança veio acompanhada de rateio extraordinário, tendo, portanto, nítidas consequências financeiras para os condôminos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários advocatícios de sucumbência para R\$ 1.500,00.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator