



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0274589-73.2020.8.19.0001

APELANTE: JOÃO EUDES TOUMA

**APELADOS: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FÁBIO e ROSANGELA CUNHA
SILVA MOREIRA**

RELATORA: DES. MARIA CELESTE P.C. JATAHY

**APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PLEITO DE
ANULAÇÃO DE AGO. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.**

I. CASO EM EXAME

1. Ação postulando anulação de Assembleia Geral Ordinária de condomínio onde reeleitas síndica, subsíndica e conselho fiscal, entre outras deliberações.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A discussão versa sobre as alegadas irregularidades na convocação e no transcorrer da Assembleia Geral Ordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Depoimentos pessoais requeridos pelo autor da segunda ré (síndica), subsíndica e conselheiras, a fim de provar a forma de decisão adotada. Indeferimento. Prova desnecessária. Ausência de cerceamento de defesa.

4. Alegadas omissões na sentença quanto a argumentos que concernem ao mérito. Preliminares rejeitadas.

5. Contestação dos réus, condomínio e síndica, apresentada no prazo legal. Alegada revelia inexistente. Insurgência quanto à contratação do mesmo patrono para defesa de ambos que não integra o objeto da lide.

6. Pleito de anulação da AGO realizada em julho/2020 que, por unanimidade, aprovou as contas da síndica, ratificou os atos praticados no período de pandemia antecedente, aprovou a previsão orçamentária e reelegeu a síndica, subsíndica e membros do conselho consultivo.

7. Pró-labore da síndica que foi objeto de aprovação em AGO anterior, não impugnada. Ausência de inovação na AGO objeto da lide. Desnecessidade de quórum qualificado. Verba que integra a previsão orçamentária, constando da ordem do dia

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

assim como ocorrera na AGO anterior, convocada pelo próprio autor e não impugnada.

8. Alegação de que os mandatos da síndica e demais membros da administração teria se extinguido em março/2020, que não prospera. Impossibilidade de realização de AGO no final de fevereiro, por expressa vedação na Convenção de convocação no período de carnaval. AGO convocada para março, dentro do prazo previsto na Convenção, que teve de ser desmarcada em razão das medidas de distanciamento vigentes na pandemia por COVID-19. Prorrogação dos mandatos. Vigência até a AGO seguinte em consonância com a Convenção.

9. Convocação para a AGO em julho/2020 regular, assim como o exercício das funções da síndica e demais membros eleitos, no período. Pretensão de destituição dos representantes eleitos que compete à assembleia, ainda assim se convocada por, pelo menos, um quarto dos condôminos. Ausência de convocação nesses termos. AGO que, além disso, ratificou a prorrogação e todos os atos do período, por unanimidade.

10. Autor que se retirou da AGO antes de qualquer votação, entregando “voto antecipado” por escrito, contrário a todas as matérias submetidas a votação. Perguntado se gostaria de outorgar procuração verbal para algum condômino, recusou-se.

11. Ausência de “ilegalidade” na deliberação assemblear por inadmitir o voto sem a presença do votante.

12. O que o autor denomina “gestão conjunta” é, na realidade, a consecução plena da Convenção Condominial: uma gestão democrática que respeita as atribuições do conselho consultivo, de assessorar o síndico na tomada de decisões do condomínio. Alegação de vício na gestão igualmente rejeitada.

13. Membros do conselho que não são impedidas de votarem nas contas da síndica. Ao revés, devem inclusive emitir parecer na AGO, em cumprimento à sua função fiscalizadora.

14. Alegadas “graves irregularidades” não demonstradas, e que o autor não expôs à assembleia, embora tivesse oportunidade. Ratificação dos atos da síndica pela AGO por unanimidade que não contém vício algum. Toda a matéria deliberada estava na “ordem do dia” prevista na convocação, relativa à ratificação dos atos da gestão no período.

IV. DISPOSITIVO

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

15. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 370, p. único, art. 77, III, art. 230, art. 231, §1º, art. 238, art. 240, art. 239, §1º e art. 85, § 11; Código Civil, art. 1.347, art. 1.356, art. 1.349 e art. 1.355.

Jurisprudência relevante citada: Apelação 0817665-46.2023.8.19.0208, 9ª Câmara de Direito Privado, TJRJ; Apelação 0129215-94.2018.8.19.0001, 19ª Câmara de Direito Privado, TJRJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0274589-73.2020.8.19.0001, interposta por JOÃO EUDES TOUMA, figurando como Apelados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FÁBIO e ROSANGELA CUNHA SILVA MOREIRA.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso interposto ante o julgado proferido nos autos da ação ajuizada por JOÃO EUDES TOUMA em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FÁBIO e ROSANGELA CUNHA SILVA MOREIRA.

Na forma regimental (art. 164, §4º, do RITJERJ), adoto o relatório da sentença, que passo a transcrever na íntegra (index 818/822):

João Eudes Touma ajuizou AÇÃO ANULATÓRIA em face de Condomínio do Edifício Fábio e Rosângela Cunha Silva Moreira, pretendendo: a anulação da AGO de 15.07.2020 em razão das diversas irregularidades apontadas na petição inicial; que seja determinado o afastamento de todos os integrantes da administração anterior, inclusive da Administradora Lowndes, seguida da nomeação de síndico interino e de nova administradora para auditar as contas e sanear os múltiplos equívocos cometidos pela

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

administração do prédio a partir de 01/03/2020; que os réus sejam condenados solidariamente a lhe pagar a quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), como compensação de danos morais. Deu à causa o valor para efeito fiscal de R\$ 5.000,00. A petição inicial veio instruída com os documentos e as cópias de fls. 20-87. Contestação dos réus em fls. 133-157, acompanhada de documentos de fls. 158-525. Suscita preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª ré. Apresentando as seguintes alegações: a segunda ré foi eleita síndica do condomínio no dia 27.02.2019, com mandato de 01 (um) ano a findar no dia 27.02.2020. Assim, cumprindo a Lei e o prazo disposto no item 19, Capítulo IV, da Convenção, que determina que as assembleias gerais ordinárias serão realizadas entre os dias 15 de janeiro e 28 de março, nunca na semana do carnaval e feriado, foi convocada AGO para o dia 24.03.2020, contudo, devido a disseminação do coronavírus, no dia 18.03.2020, foi enviado um comunicado a todos os condôminos informando o cancelamento da referida AGO; pois bem, tão logo foi permitido encontros para realização de assembleia, foi convocada uma nova AGO para o dia 15.07.2020, no entanto, o réu continuou inconformado, desta vez alegando que referida AGO seria nula, uma vez que convocada pela segunda ré, o que desencadeou no ajuizamento da presente ação; unanimidade, reeleita como síndica do condomínio. Portanto, por não ter havido manutenção ilegal da segunda ré no cargo de síndica, o argumento de que a convocação da AGO realizada no dia 15.07.2020 não tem valor jurídico, carece de amparo, pois convocada por quem de direito; alega o autor que desde a eleição da segunda ré como síndica do condomínio, foram adotadas condutas erradas, como a adoção de uma "gestão conjunta" entre a ora ré, a subsíndica e as integrantes do conselho fiscal, o que supostamente agrediria a legislação condominial, a convenção do condomínio e o regimento interno. No entanto, fato é que a segunda ré, quando síndica do condomínio tinha total autonomia e discernimento para cumprir suas funções e assim o fez durante toda a sua gestão. De todo modo, a Convenção do Condomínio do Edifício Fábio, em seu Capítulo V, informa que são órgãos da administração do condomínio a) assembleia; b) síndico; c) vice síndico; d) CONSELHO CONSULTIVO; e) a companhia administradora; O item 41 do referido Capítulo, explica que, além de outras funções, compete ao Conselho Consultivo assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio. E é exatamente isso o que ocorre na gestão do condomínio ora réu. Assim, considerando que a Convenção do Condomínio faz lei entre os condôminos, a segunda ré não faz nada

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

além de cumpri-la; Todas as matérias discutidas na referida AGO estão inseridas nos itens do Edital de Convocação, obedecendo o disposto no Art. 1.350 do Código Civil e a Convenção. Da simples leitura da Ata da AGO, juntada pelo próprio autor as fls. 24/27, percebe-se que os assuntos ali ventilados tiveram o claro objetivo de prestar contas e ratificar os atos praticados em razão da pandemia do coronavírus; ocorre que, o autor tenta se aproveitar de argumentos de nulidade da AGO apenas para causar confusão, bem como o seu inconformismo em ter sido vencido na escolha da empresa Metrópole Engenharia para realizar a manutenção das fachadas do Edifício. Não obstante as alegações distorcidas pelo autor, querendo imputar a segunda ré o cometimento de atos de ilegalidade, no que se refere a obra das fachadas essas não procedem, visto que todas as decisões foram deliberadas em assembleias ulteriores; a opção pela contratação da empresa Metrópole Engenharia levou em consideração todas as condições apontadas nos 03 (três) orçamentos apresentados para a concretização da obra e principalmente pela garantia de 05 (cinco) anos dada pela empresa à obra; realizada em 07.11.2019, tendo o próprio autor procurado a segunda ré para informar a existência de rachaduras nas vigas das varandas e das fachadas, além de ter acionado a Defesa Civil para avaliação. Em 22.01.2020 foi realizada nova AGE, onde foi apresentada a real situação das fachadas do Edifício e ratificada a contratação da empresa Metrópole Engenharia para continuar a realizar os seus serviços, em razão dos riscos encontrados nas fachadas e gradis das varandas, representando, assim, a vontade majoritária dos condôminos; De todo modo, no dia 23.07.2019, a atual gestão do condomínio realizou uma AGE onde, por unanimidade - e com o voto do autor - foi aprovada a realização de obra na floreira do playground, a fim de cessar a infiltração ocasionada na entrada da portaria, além de ter sido ratificada a escolha da mão de obra para a reforma da portaria; Já o sistema de câmeras (CFTV) de segurança nas áreas comuns, o qual o autor afirma não terem sido aprovados em AGO, já existe desde 2012, isto é, desde a gestão do autor como síndico do condomínio, conforme comprova a Ata da AGO realizada em 10.04.2012; Quanto à obra de reforma do apartamento do zelador, insta esclarecer que estas tiveram caráter de urgência em virtude das péssimas condições de salubridade do local, conforme demonstrado nas fotos abaixo, não havendo a necessidade de convocação de assembleia, conforme determinado no parágrafo 1º do Art. 1.341 do Código Civil; um local adequado com mesa para fazer suas refeições, tendo que comer segurando o prato, bem como trocavam de roupa

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

em um quarto escuro localizado no subsolo do edifício. Problemas estes enfrentados com a pequena reforma do apartamento do zelador, o qual ganhou móveis doados pela própria segunda ré. Ainda, não há que se falar em despesa excessiva, pois conforme orçamento em anexo, referida obra custou ao condomínio o valor de R\$700,00; De todo modo, a Convenção do Condomínio autoriza ao síndico em seu item 39, letra E, fazer "compras e contratações não rotineiras, dentro do limite de 25 (vinte e cinco) salários-mínimos efetivos, mediante parecer favorável do conselho consultivo; valores superiores, salvo caso de urgência, deverão ser submetidos a Assembleia Geral"; Quanto à dispensa do empregado Renato Almeida Dantas, o qual o autor alega ser sem qualquer justificativa, o funcionário em questão não estava cumprindo corretamente suas funções, prejudicando assim, a continuidade das atividades do condomínio. Apesar disto, insta esclarecer que o próprio funcionário pediu para ser desligado do condomínio, conforme consignado na Ata de AGE realizada em 22.01.2020. Requer improcedência dos pedidos autorais. Réplica às fls. 544. Decisão em fls. 573 que acolhe a preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª ré. Acórdão em fls. 660 que provê o recurso para manter a 2ª ré no polo passivo. Decisão saneadora em fls. 668 que determina a produção de prova documental e indefere os pedidos de produção de prova oral e pericial contábil. Embargos de declaração em fls. 714, rejeitados em fls. 745.

É o relatório. Decido: Pretende a parte autora, dentre outros pedidos, ver declarada a nulidade da AGO ocorrida em 15/07/2020. Alega vícios no edital e na votação ocorrida em plenário. Percebe-se que o condomínio conta com 18 unidades, sendo o autor proprietário de 2 unidades, das quais 14 se fizeram presentes na AGO questionada. A ata juntada em fls. 720 veio acompanhada da lista de presenças contendo as assinaturas dos titulares de 14 unidades. Assim, o que temos, pela leitura da ata da AGO de 15/07/2020 (fls. 24), é que 14 das 18 unidades do condomínio estiveram presentes na assembleia presencial por meio de seus condôminos. E que todas as votações dos itens do edital se deram por unanimidade dos presentes (desconsiderado o voto antecipado do autor, detentor de 2 votos, porque proprietário de dois imóveis no condomínio, que se ausentou antes da votação entregando seu denominado "voto antecipado"). Desconsiderado o voto do autor pela assembleia, temos que as votações se deram por 12 votos (equivalente a 2/3 dos condôminos). Aprovada por 2/3 dos condôminos, verifica-se regularidade da AGO. Foi esclarecido em fls. 717 que a necessidade da realização de obras na fachada foi deliberada na AGE de 07/11/2019, na qual constou a

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

juntada de três orçamentos, sendo a Empresa Metrôpole a detentora do orçamento mais barato. Por fim, verifica-se em fls. 727-728 que todos os condôminos que assinaram a ata da AGE de 15/07/2020 estavam adimplentes e, portanto, aptos a votar. Portanto, da análise da ata questionada, não se observa qualquer prejuízo para a coletividade dos condôminos, tendo em vista que foram eles convocados de forma regular e todas as deliberações foram aprovadas por unanimidade dos presentes. Além do mais, a assembleia questionada pelo autor já não mais produz efeitos, especialmente quanto à eleição da síndica. Neste caso, diante da ausência de prejuízo, de deliberação unânime e diante da necessidade de realização de obras necessárias, entendo que não encontra respaldo o pedido de nulidade da AGO de 15/07/2020, como reiteradamente vem decidindo esta Corte de Justiça: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. ELEIÇÃO DE SÍNDICO PARA O BIÊNIO 2019/2020. FIM DO MANDATO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DA DEMANDA. AUSÊNCIA DE UTILIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL. IRREGULARIDADES FORMAIS QUE NÃO ALTERARIAM O RESULTADO DO PLEITO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. MANUTENÇÃO. 1. Insurgem-se os autores contra a sentença que julgou improcedente sua pretensão, no sentido de declarar a nulidade da assembleia geral ordinária (AGO) ocorrida no dia 27 de março de 2019, onde se deu a eleição de síndico para o biênio 2019/2020, por supostas irregularidades que, a seu ver, macularam a validade do pleito. 2. Ocorre que como observado pelo Juízo a quo, deu-se a perda superveniente do objeto da ação, na medida em que o pleito restou prejudicado com o término do mandato do síndico eleito, não persistindo qualquer utilidade em eventual prestação jurisdicional, que seria, nesse sentido, de todo inócua, porquanto não passível de cumprimento. 3. É dizer, enfatize-se, o término do prazo do mandato da diretoria do condomínio, cujo processo eleitoral os apelantes pretendem ver anulado, importa na perda superveniente do objeto da demanda, inclusive porque, ao que tudo indica, já ocorreram duas eleições para nova administração condominial nos biênios 2021/22 e 2023/24, cuja validade não foi impugnada. 4. A prestação jurisdicional deve ser outorgada de acordo com o cenário atual da lide, à luz do disposto no art. 493 do Código de Processo Civil. 5. Nesse contexto, a realização de novas assembleias, com eleição de novos síndicos, e, sobretudo, a passagem do limite temporal do mandato contestado, fazem despontar a perda do objeto da demanda, por tornar desnecessário o provimento jurisdicional

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

inicialmente postulado, já que, neste momento, nenhum efeito prático surtiria a decretação de nulidade da eleição da diretoria do condomínio para o biênio 2019/2020, pois inviável a renovação da eleição. 6. Não se há de falar em reforma da sentença com intuito meramente pedagógico, como pretende a parte apelante, já que não há sentido em movimentar a máquina judiciária somente para a declaração de um suposto direito sem qualquer eficácia prática. Doutrina. 7. Inexiste, assim, amparo jurídico para o acolhimento da pretensão dos apelantes. Precedentes do TJRJ. 8. Isto posto, é necessário tecer breves considerações acerca do mérito da demanda, para fins de definição da distribuição dos ônus sucumbenciais. 9. Veja-se que a tese dos apelantes, com vistas à anulação da AGO, ampara-se, em breve síntese, sobre a suposta existência das seguintes irregularidades: a) utilização de procurações inválidas, porquanto com data diversa daquela em que se realizou a assembleia, não datadas, sem firma reconhecida ou especificação de poderes, ou com rasura na data; e, b) permissão de voto para unidades inadimplentes. 10. Em contestação, a parte ré alegou que a chapa vencedora obteve 32,45% dos votos das frações do condomínio, contra 14,24% da chapa derrotada, entre cujos componentes estava o 1º autor, sendo certo que foram computados somente os votos das unidades adimplentes e regularmente representadas. E - o que é mais importante - ainda que fossem decotados os votos referentes às procurações cuja invalidade foi apontada pelos autores, tal fato não alteraria o resultado das eleições, pois resultaria num desconto de apenas 3,99% de votos em favor da chapa vencedora. 11. Os autores, por sua vez, não negaram tal fato - isto é, de que a chapa derrotada fracassaria, ainda que descontados os votos das unidades supostamente irregulares -, tampouco produziram qualquer prova capaz de o contrapor. 12. Assim sendo, resta claro que as supostas irregularidades mencionadas, ainda que fossem reconhecidas, não alterariam o resultado do pleito, razão por que é de todo aplicável, nesta vereda, o princípio *pas de nullité sans grief*, previsto no art. 282, §1º, do CPC. 13. Significa dizer que a decretação de nulidade depende da demonstração de efetivo prejuízo à parte que dela aproveitaria, o que não ocorre no caso em tela, pois ainda que fossem reconhecidas as irregularidades formais aludidas pelos recorrentes, a pretensão por eles manifestada não prosperaria. 14. Diante disso, e considerando que a imposição dos ônus processuais pauta-se pelo princípio da sucumbência, norteadado pelo princípio da causalidade - segundo o qual aquele que deu causa à instauração do processo deve arcar com as despesas dele decorrentes -, não há razões para se alterar a distribuição daqueles

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

ônus, que deverão ser integralmente suportados pelos autores, ora recorrentes, tal como fixou a sentença recorrida. 15. Por fim, o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente. 16. Apelo não provido.0034832-48.2019.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). JOSÉ CARLOS PAES - Julgamento: 14/09/2023 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO.

Pelo exposto, considerando que não estão presentes elementos probatórios que possam tornar nula a assembleia questionada pelo autor, considerando que assembleia já não mais produz efeitos, considerando que não há demonstração de prejuízo, de modo a justificar a intervenção excepcional do Poder Judiciário, considerando que a contratação da empresa detentora do orçamento mais barato foi deliberada e aprovadas por unanimidade dos presentes na assembleia, considerando que não há ato ilícito praticado a ensejar a condenação dos réus em danos materiais ou morais, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos. Condeno o autor a pagar as despesas do processo e os honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa. P.I.

Embargos de Declaração pelos réus no index 840/841 e pelo autor no index 843/845, ambos rejeitados na decisão de index 864.

Razões de recurso pelo autor no index 867/884. Preliminarmente, requer a anulação da sentença por cerceamento de defesa, diante do indeferimento da prova oral requerida, bem como por omissão acerca de argumentos. No mérito, reitera a narrativa de fatos e reputa irregulares: a alegada “gestão conjunta” do condomínio; a convocação da AGO pela ré; o edital de convocação; a aprovação das contas da gestão; a ratificação dos atos praticados pela administração; e as matérias aprovadas em assuntos gerais. Reafirma que se retirou no início da assembleia e que entregou voto escrito expondo suas razões. Aduz não ter sido levado em consideração seu voto, caso contrário os demais condôminos não teriam aprovado as contas por unanimidade. Alega ser intempestiva a contestação; que haveria “conflito de interesses” no patrocínio conjunto do condomínio e da ré; que houve agressão à convenção condominial pois teriam sido computados os votos da síndica e do conselho para aprovação das contas; que o voto do representante da unidade 502 não poderia ser computado; que a gestão causou prejuízos ao condomínio; e que sofreu dano moral. Esclarece seu interesse processual na anulação da AGO.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Contrarrazões pelos réus no index 892/912, em prestígio à sentença. Alegam não estar o juiz obrigado a deferir a prova quando entende ser irrelevante, e que não houve cerceamento de defesa. No mérito, reiteram os argumentos da contestação e discorrem sobre os fatos, reputando legítimas a convocação e a AGO, em todas as suas deliberações. Discorrem sobre assembleias anteriores e sobre a tempestividade da contestação. Afirmam que o autor, nos 10 mandatos em que foi síndico, votou pela aprovação de suas próprias contas, reputando contraditório seu comportamento processual. Alegam ser válida a procuração da unidade 502 e seu voto; que não havia gestão colegiada mas assessoria, atribuição do conselho prevista na Convenção; e que não causaram prejuízo ao condomínio, tendo sido aprovadas as obras e prestador pela assembleia. Impugnam o pleito de indenização por danos morais.

É o relatório. Passo ao voto.

Registro, inicialmente, que o recurso é tempestivo e se encontram presentes os requisitos formais para sua admissibilidade.

Trata-se de ação postulando a invalidação total da Assembleia Geral Ordinária realizada pelo condomínio réu em 15/07/2020; afastamento de todos os integrantes da administração anterior (inclusive a Administradora Lowndes) e nomeação de outros interinamente; nomeação de nova administradora para auditar as contas; convocação de nova assembleia para eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal; condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais; e condenação dos réus nos ônus sucumbenciais.

A sentença julgou improcedente o pedido. Recurso do autor.

Preliminarmente, alega ter sido cerceado em sua defesa “ao vetar a produção de prova oral, requerida por ambas as partes nas f. 541/542, f. 654 e f. 696”. Requer a anulação da sentença “a fim de que seja produzida prova oral”.

A referida prova consiste no depoimento pessoal da segunda ré, Rosângela, síndica eleita em 27/02/2019, da subsíndica e das outras três integrantes titulares do conselho consultivo naquela gestão. No requerimento (index 541/542), sustenta ser necessária tal oitiva a fim de demonstrar “que as funções de síndica (...) se faziam em conjunto, em cogestão” e que elas aprovaram as contas da administração.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Tais depoimentos são desnecessários, irrelevantes para o deslinde da lide, afigurando-se escorreito o indeferimento pelo juiz de primeiro grau (index 698/699), devidamente fundamentado e com amparo no art. 370, parágrafo único, do CPC¹.

De acordo com o item 35, d), da Convenção do Condomínio, o Conselho Consultivo é um dos órgãos de administração do condomínio, dedicado a aconselhar o síndico em suas decisões (tanto que se denomina “consultivo”, de consulta). É o que prevê expressamente o item 41 da Convenção:

41) Compete ao Conselho Consultivo:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) apreciar, mensalmente, as contas do Síndico e da administradora;
- c) cumprir todas as demais funções atribuídas pela Lei, por essa convenção ou pela Assembleia Geral.

Deste modo, todos os síndicos contam com a assessoria do Conselho em suas decisões, o que obviamente demanda a realização de reuniões de seus membros. Não há necessidade alguma de oitiva de seus membros, da síndica ou da subsíndica para demonstrar o assessoramento pelo Conselho.

Ouvir o Conselho para a tomada de decisões importantes, além de representar o respeito à função de tal órgão de administração, é algo recomendável. Mesmo quando não há necessidade de se convocar assembleia extraordinária, uma gestão democrática do condomínio é aquela que ouve os condôminos, ao menos os seus representantes eleitos. Assegurar a participação do Conselho não constitui violação alguma à Convenção.

O que violaria a Convenção seria a transferência da **responsabilidade pelas decisões** ou da **representação do condomínio**, do síndico para algum membro do Conselho, em usurpação da sua função. E isso reclamaria prova exclusivamente documental, como algum contrato firmado por membro do Conselho em nome do condomínio; convocação de assembleia por membro do Conselho etc.

¹ **Art. 370.** Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito. **Parágrafo único.** O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Registro que o autor não alega tal transferência e, ainda que se entenda estar implícita, não trouxe prova alguma de que tenha ocorrido. Ao revés, reputa nula a AGO justamente por ter sido convocada pela síndica, e não por terceiros.

Quanto à aprovação das contas da gestão, a prova também é documental: a ata da AGE objeto da lide, que deliberou nesse sentido. Nenhuma outra é necessária.

O indeferimento de provas desnecessárias não configura cerceamento de defesa, mas prestígio ao mandamento constitucional de assegurar duração razoável ao processo, evitando expedientes protelatórios. O próprio autor, aliás, tem o mesmo dever processual, preconizado no art. 77, III, do CPC:

Art. 77. Além de outros previstos neste Código, são deveres das partes, de seus procuradores e de todos aqueles que de qualquer forma participem do processo:

I - expor os fatos em juízo conforme a verdade;

II - não formular pretensão ou de apresentar defesa quando cientes de que são destituídas de fundamento;

III - não produzir provas e não praticar atos inúteis ou desnecessários à declaração ou à defesa do direito;

Registro, por oportuno, que o autor não impugna o indeferimento das outras provas requeridas na ocasião, razão pela qual são estranhas ao julgamento em sede recursal e sua ausência não configura cerceamento de defesa. Na realidade, o fato de não terem sido reiteradas denota sua desnecessidade, até mesmo segundo a parte que as requereu originalmente.

Rejeitada a preliminar suscitada.

A alegação preliminar de “omissões” na sentença quanto a dois argumentos seus (que a síndica, subsíndica e conselho estariam impedidos de votar na aprovação das contas; e que “a AGO não poderia fixar honorários em favor da segunda ré”) também não dá azo à sua anulação, requerida no apelo.

Ambas traduzem inconformismo com o julgamento do mérito, com a solução dada pelo juiz singular à lide, de sorte que reclamam análise no presente apelo, via própria para veicular sua pretensão de reforma da sentença.

Rejeitadas as preliminares, passo ao exame do mérito recursal.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

O autor alega ser intempestiva a contestação protocolada em 04/05/2021, de ambos os réus, pois teriam ciência da demanda desde janeiro, quando contrataram o escritório de advocacia que os patrocina (index 555/559). Requer seja decretada a sua revelia e tida por confessa a matéria de fato.

Sem razão.

O fato de saberem ter sido ajuizada uma demanda em face deles não significa ciência do inteiro teor da inicial, para que pudessem exercer sua defesa. Além disso, segundo os artigos 230 e 231, seus incisos e §1º, do CPC, **o prazo para contestar se conta da juntada dos mandados de citação**, não de mera ciência acerca da existência da ação.

A **citação válida é indispensável** à formação do processo, à integralização da relação processual (artigos 238 a 240, do CPC), e **só pode ser dispensada se a parte comparecer espontaneamente aos autos** (art. 239, §1º, do CPC), que não ocorreu no caso em tela. Eventual ciência da parte não é causa hábil de dispensa da citação, de sorte que inviável a pretensão de contar o prazo de defesa a partir de qualquer data anterior à juntada do mandado.

Na hipótese, os mandados de citação foram juntados em 21/04/2021 (index 126 e 129). Assim, o prazo de 15 dias úteis para contestar, quando patrocinados os réus pelo mesmo patrono, findava em 12/05/2021. A contestação foi apresentada em 04/05/2021 (index 133/157), dentro do prazo.

Rejeitado o apelo nesse ponto. Não se verifica revelia alguma dos réus.

Também não há “absurdo” nem “conflito de interesses” na contratação de escritório de advocacia para defesa conjunta do condomínio e da síndica.

Além de serem litisconsortes passivos e existir pleito de condenação solidária, a síndica só figura como ré na demanda justamente pelo exercício de tal mandato, por ter laborado para o condomínio. Assim, é bastante razoável que o condomínio suporte a defesa da segunda ré, demandada pelo exercício de suas funções junto ao primeiro réu.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

A desaprovação desse custeio pelo autor não tem relevância jurídica pois não é ele quem decide, sozinho, o que é melhor ou não para todo o condomínio, quais serviços poderia contratar. A competência para decidir sobre os contratos firmados pelo condomínio é da assembleia dos condôminos e, além de não ter sido submetida a deliberação assemblear, a insurgência quanto à contratação do escritório de advocacia não consta da inicial, não é objeto da presente demanda.

Não se conhece da impugnação à contratação do patrono dos réus e seu custeio pelo condomínio. Quanto à representação processual dos réus, questão cognoscível, não há vício algum.

A segunda ré foi eleita síndica por unanimidade em 27/02/2019, assim como a subsíndica e membros do Conselho Consultivo, substituindo o autor, que fora síndico por dez mandatos consecutivos (index 470/471). Além disso, aquela AGO deliberou pela fixação de um pró-labore mensal à síndica:

Item b) Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo – Posto o item em discussão, foi apresentado para gerir os interesses do Condomínio o quadro administrativo, como se segue: Síndico – Rosângela Cunha Silva Moreira (ap. 301), Ident. 57.316, expedida pela OAB/RJ, CPF 710.545.297-87, Subsíndico – Maria de Carmo Garcia Severino (ap. 802) e para o Conselho Consultivo – Susana Hontana Freire (ap. 402), Raquel Santos Haddad P. Moreira (ap. 602) e Elizete Pereira da Silva Lembo (ap. 201); todas eleitas por unanimidade, para um período de 07/03/2019 a 29/02/2020, sendo concedido à Síndica eleita um pró-labore mensal, para março/2019 de R\$1.338,38 e, a partir de abril/2019, em diante o equivalente às quotas de despesas ordinárias (valor condomínio ap. col. 01+ o rateio da conta mínima de água e esgoto de março/2019) no valor de R\$1.411,00. (Cota Cond. ap. col. 01=

Note-se que esse pró-labore não foi mencionado expressamente na “ordem do dia” que integra a convocação para aquela assembleia, feita pelo próprio autor quando ainda era o síndico:

Ata da Assembleia Geral Ordinária

Data, Hora e Local: 27/02/2019, em 2ª chamada, às 19:30 horas, no próprio prédio.
Mesa Diretora: Presidente – Rosangela Cunha Silva Moreira (ap. 301); Secretário – Gerson Costa.
Convocação: Pelo Síndico, João Eudes Touma, no prazo convencional.
Quórum: 09 apartamentos representados, (901/801/902/802/602/502/402/301/201) conforme folha de presenças.
Ordem do Dia: a) Prestação de contas; b) Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo; c) Previsão orçamentária para o exercício 2019/2020.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Considerando que não há notícia nos autos de impugnação a essa AGO ou a tal deliberação, conclui-se que **a aprovação de pró-labore e fixação de seu valor está inserida no quesito “previsão orçamentária”**, já que trata de despesas a serem suportadas pelo condomínio no exercício seguinte. Também não foi necessário quórum qualificado de 3/4 para tais deliberações, já que estavam presentes apenas a metade dos condôminos (9 presentes, das 18 unidades).

Foi esse o entendimento de todos os condôminos, tanto os que votaram o tema quanto os demais que aceitaram a decisão assemblear sem invocar vício algum, incluindo o próprio autor.

Deste modo, a pretensão autoral de desconstituir “a fixação de remuneração mensal à segunda ré/apelada” na assembleia seguinte, de 15/07/2020, “porque tal matéria não constou da ordem do dia de f. 23, mas foi aprovada nas f. 25/27”, configura claro **comportamento contraditório**, em ofensa à boa-fé objetiva e omitindo a deliberação assemblear anterior, em AGO que o próprio autor convocara.

A **manutenção** do pró-labore da síndica (reitero: fixado desde o ano anterior) consta, sim, da “ordem do dia” daquela assembleia, pois integra o item **c)** da Convocação para a AGO: a previsão orçamentária.

O cerne da pretensão autoral reside na alegação de que a convocação para a AGO de 15/07/2020 seria inválida. Sustenta que a segunda ré não seria mais síndica naquele momento, em julho/2020 (index 23), porque seu mandato teria findado em 29/02/2020. É o que declara no início de seu “voto antecipado” (index 28/44): que, “tendo em vista a irregular convocação de AGO para amanhã (dia 15 de julho)”, antecipava seu voto “contra a aprovação de qualquer matéria que venha a ser votada”.

Tendo em vista a irregular convocação de AGO para amanhã (dia 15 de julho), e tendo em conta a possibilidade de apresentação de voto eletrônico, conforme se pode ler em <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2019/02/08/projeto-permite-voto-eletronico-em-reunioes-de-condominios> o condômino **João Eudes Touma**, brasileiro, engenheiro, residente e domiciliado na **Rua Soares Cabral, nº 46, apt. 901/801, Laranjeiras, RJ**, antecipa seu **VOTO** contra a aprovação de qualquer matéria que venha a ser votada, e pede que seu voto seja integrante da ata a ser lavrada, concernente à AGO do dia 15.07.2020, caso esta venha a se realizar.

Equivoca-se.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Como visto, a Sra. Rosângela foi eleita síndica em março de 2019 para o período de um ano. O carnaval em 2020 aconteceu entre 21 e 29 de fevereiro, de modo que não podia ser convocada a AGO nesse período, por expressa disposição do item 20 da Convenção Condominial.

Assim, a síndica aguardou terminarem os festejos de carnaval e convocou a AGO observando a antecedência necessária, também atendendo previsão contida na Convenção (item 31), para 24/03/2020, dentro do prazo estabelecido no item 20.

Todavia, em 17/03/2020 foi publicado decreto do governo do RJ proibindo reuniões, como medida de enfrentamento da pandemia por COVID-19. Legítimo e adequado, portanto, o cancelamento da AGO que estava convocada para o dia 24 daquele mês, período crítico de propagação da doença.

A realização de uma AGO por videoconferência, como sugere o autor, não era uma alternativa viável. Em primeiro lugar, demanda conhecimento da tecnologia pelo síndico e por todos os condôminos, para que o meio virtual não importe em impedimento à participação de algum condômino – e não há notícia de que todos os proprietários do prédio soubessem ingressar em uma videoconferência.

Também não há notícia de que o condomínio dispusesse de equipamento e recursos de informática aptos à realização de uma videoconferência com 18 pessoas, o número de condôminos do prédio.

Impossível a realização da assembleia, **o mandato da síndica se prorrogou** até que fossem novamente autorizadas pelo poder público tais reuniões. Não há ofensa alguma à Convenção Condominial nessa prorrogação pois o mandato do síndico, subsíndico e Conselho, segundo consta de seu item 36, parágrafo único, vigora “*de assembleia geral ordinária a assembleia geral ordinária*”:

transitórias”. 36) Ressalvado o disposto nas “ disposições gerais e transitórias ” o Síndico e Vice-Síndico serão eleitos anualmente e o seu mandato será de um ano. -
Único - O exercício do condomínio se considera de assembléia geral ordinária a assembleia geral ordinária e a posse dos administradores do prédio ocorrerá com a sua eleição. 37) Ressalvado o disposto nas “ disposições ge



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Nem seria admissível extinguirem-se os mandatos de toda a administração do condomínio sem eleição de novos síndico, subsíndico e conselheiros. É o síndico quem tem acesso à conta do condomínio, de sorte que sua falta (e do seu substituto, o subsíndico) impediria o pagamento dos salários dos funcionários, das tarifas de água, luz e gás, da manutenção dos elevadores e demais serviços essenciais, e tudo deixaria de funcionar.

Também não há ofensa alguma aos arts. 1.347 e 1.356, do Código Civil², pois o exercício do mandato não ultrapassou dois anos. De todo modo, a excepcionalidade da pandemia permitiria a prorrogação por prazo superior ao previsto na norma.

A pretensão autoral de que fossem considerados extintos os mandatos, irregular a convocação e inválida a AGO, com *“afastamento de todos os integrantes da administração anterior, inclusive da Administradora Lowndes, seguida da nomeação de síndico interino e de nova administradora”* é que viola a Convenção Condominial. Não há razão legítima para substituir a vontade da assembleia, soberana na eleição da administração do condomínio, pela vontade de um só condômino que discorda da síndica e demais representantes eleitas.

Somente a assembleia poderia destituir a síndica e conselho, ainda assim se convocada com assinatura de pelo menos um quarto dos condôminos, a teor dos artigos 1.349 e 1.355 do Código Civil³. O autor, contudo, não convocou assembleia alguma, sequer prova que outros condôminos compartilhassem da sua opinião.

A prorrogação dos mandatos não só atende a lei vigente e a Convenção Condominial (item 36, Súnico, vigência *“de assembleia geral ordinária a assembleia geral ordinária”*) no caso concreto como, regularmente convocada a AGO tão logo liberada

² **Art. 1.347.** A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

³ **Art. 1.349.** A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

(C)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

pelo poder público sua realização, a **assembleia ratificou essa prorrogação, reelegeu a síndica e os demais membros da administração** e ainda **ratificou todos os atos praticados por ela no período da quarentena**, quando não era possível convocar AGE para aprovar obras e despesas.

Mesmo desconsiderando os votos da síndica, subsíndica e conselheiras, o único voto contrário à reeleição delas seria o do autor. Não há irregularidade alguma na eleição na AGO objeto da lide pois o resultado seria o mesmo, com ou sem os votos das representantes eleitas.

O autor compareceu à AGO, entregou seu “voto antecipado” e retirou-se antes de qualquer votação. Admite, portanto, que não estava presente no momento das deliberações, e não lhe assiste o direito de exigir que a síndica ou qualquer dos demais condôminos leia na íntegra o seu “voto antecipado” e defenda sua tese, quando ele próprio não permaneceu ali para fazê-lo perante a assembleia.

Se o autor decidiu não estar presente no momento da votação, nem se fazer representar (o que lhe foi oportunizado na própria AGO), não votou. Correta a deliberação da assembleia ao inadmitir o “voto antecipado” dele:

Ordem do Dia: a) Prestação de contas; b) Ratificar os atos praticados pela administração atual, devido à excepcionalidade do momento vivido em razão da pandemia da COVID-19; c) Previsão Orçamentária; d) Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo; e) Assuntos gerais.

Registre-se que a reunião ocorreu conforme recomendações de medidas de segurança da Organização Mundial da Saúde (OMS) e da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI), na prevenção e combate do novo coronavírus, mantendo o distanciamento de 1,5m entre os condôminos, uso obrigatório de máscaras, disponibilização de álcool gel, e local arejado e com bastante ventilação. Para presidir aos trabalhos, foi aclamada pelo plenário, a Sra. Susana Hontana Freire (apto 402). Registre-se também, que o Sr. João Eudes (aptos. 901/801), compareceu no local da reunião, porém, ausentou-se às 19h:48min, antes do início em segunda chamada, informando que não poderia permanecer na assembleia e deixou a notificação encaminhada, por e-mail, no dia 14/07/2020 para a síndica do condomínio, constando seu voto contra todos os assuntos objeto do edital de convocação desta sessão regularmente distribuído aos condôminos em cumprimento ao ordenamento civil vigente. Na ocasião, o proprietário Sr. João Eudes (apto 901/801), foi perguntado se gostaria de outorgar procuração verbal para algum condômino, sendo por ele informado que não. Ao iniciar os trabalhos da assembleia, a presidente da mesa perguntou ao plenário, se aceitariam o voto do Sr. João Eudes (aptos. 901/801) mesmo não estando presente e o plenário, por unanimidade, não aceitou o registro do voto nas deliberações da assembleia, haja vista que não há sustentabilidade e amparo legal no pleito do condômino, logo, a assembleia, incorreria num vício, haja vista que o condômino deveria ter

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

O autor não invoca norma alguma, vigente à época, que lhe permitisse votar sem estar presente. Não há “ilegalidade” alguma na deliberação assemblear.

Outrossim, ainda que fosse considerado seu voto, seria o único contrário a todas as decisões da assembleia. Não há prejuízo, o voto do autor não alteraria o resultado das deliberações assembleares.

Dos 18 apartamentos do prédio, 14 estavam representados naquela AGE. Faltaram apenas o autor, proprietário de 2 apartamentos, e outros 2 condôminos. Mesmo que houvesse alguma matéria objeto de quórum qualificado de 3/4 (não havia), este teria sido cumprido.

A assembleia aprovou por unanimidade as contas da síndica, ratificou os atos e contratos firmados no período de pandemia anterior, aprovou a previsão orçamentária e reelegeu a síndica, subsíndica e conselheiras. Tudo consta da ordem do dia, da Convocação.

A alegação de ser “descabido por completo” a aprovação das contas por unanimidade também não prospera. A única que não poderia votar nas próprias contas é a síndica, porque a subsíndica e conselheiras não são “co-gestoras”. São fiscais dessas contas e têm não só o direito, como o dever de apresentarem parecer conclusivo e de votarem.

O que o autor denomina “gestão conjunta” é, na realidade, a consecução plena da Convenção Condominial: uma gestão democrática que respeita as atribuições do conselho consultivo, de **assessorar** o síndico na tomada de decisões do condomínio. Essa é, aliás, a sua primeira função, expressamente prevista na Convenção:

... e a assessoração do síndico, em seus impedimentos e ausências. ¶1º Compete ao Conselho Consultivo: a) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; b) apreciar, mensalmente, as contas do síndico e da administradora; c) cumprir todas as demais funções atribuídas pela Lei, por essa convenção ou pela Assembleia Geral. ¶ Único - O Conselho Consultivo será-

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Isso não configura “co-gestão” porque a síndica nunca deixou de exercer sua função como representante do condomínio e responsável pelas decisões, pela gestão das contas e assinatura de contratos, entre outras. O respeito ao assessoramento do conselho consultivo não importa em alteração alguma da Convenção.

Do mesmo modo, a fiscalização regular das contas (alínea “b” do item 41 acima transcrito) não torna as conselheiras responsáveis em qualquer medida pelas contas da síndica. É justamente dever do conselho apontar antecipadamente os riscos e evitar prejuízos ao condomínio, além de exigir os comprovantes e fiscalizar todas as despesas, apresentando seu parecer na assembleia antes de submeter as contas da síndica à votação.

Não há impedimento algum à votação das conselheiras pela aprovação ou desaprovação das contas da síndica; tampouco pela ratificação, ou não, dos atos praticados no período em que não era possível realizar assembleias.

De acordo com a Convenção (item 23, § único), a síndica não pode votar em suas próprias contas. A hipótese não é de “abstenção”, mas de vedação, de sorte que o voto dela simplesmente não existe. Assim, se todos os demais presentes aprovaram as contas, a aprovação foi unânime. Não há ofensa alguma à Convenção.

Aliás, **quem adota comportamento contraditório é o próprio autor**. Na AGO convocada por ele quando síndico, em 27/02/2019, suas contas tiveram parecer favorável do conselho consultivo e foram também aprovadas por unanimidade, como as da ré que aqui impugna.

Viola a boa-fé a alegação de nulidade quando ele próprio adotou conduta idêntica, registrou em ata a aprovação de suas próprias contas por unanimidade incluindo os votos do conselho que o fiscalizou mensalmente.

Registro que a votação como representante de outro condômino é mera execução da vontade do outorgante. O voto não é do procurador, independente de quem seja, e o autor não aponta item na Convenção que vedasse a outorga de procuração à síndica.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

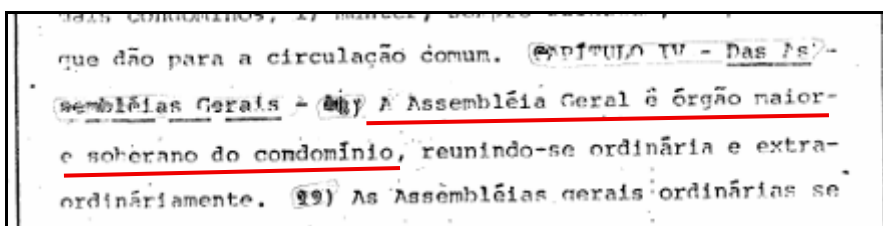
O voto do apartamento 502 também não ostenta vício algum. A proprietária outorgou poderes ao inquilino para representá-la em assembleias e isso inclui necessariamente o voto, única razão para a procuração.

A alegação de que o resultado da votação seria diferente se os condôminos tivessem tomado conhecimento dos argumentos do autor não passa de mera ilação, desprovida de razoabilidade. Se nem mesmo ele se dispôs a permanecer na AGO, a expor as razões de sua insatisfação com a gestão, não há base fática mínima para presumir que alguém mais compartilharia da sua opinião.

Além disso, o “voto antecipado” dele foi, sim, apresentado à assembleia, como consta da ata acima transcrita. Todos os condôminos tiveram ciência de que ele discordava de tudo o que seria posto a votação e, ainda assim, aprovaram todos os temas por unanimidade.

Não se aplica a Lei das S.A, invocada pelo autor no apelo, pois não se trata de sociedade empresária. Também não há ofensa à boa-fé objetiva por parte da síndica, cujas contas foram aprovadas por todos os demais condôminos.

Ao revés, quem viola a boa-fé é o autor, intentando demanda com a finalidade de burlar a soberania da assembleia e impor sua vontade sobre todas as demais. Tanto as contas da síndica quanto os atos que praticou no período de prorrogação de seu mandato foram submetidas à assembleia e aprovadas por todos os condôminos presentes, e o pleito autoral de invalidar tais decisões assembleares denota intenção de suprimir a vontade de todos os condôminos, em ofensa à Convenção.



No mais, todas as alegações autorais de “graves irregularidades” carecem de objeto e de plausibilidade, pois rejeitadas unanimemente pela assembleia que, como já visto, ratificou todos os atos da síndica, um a um.

Registro que a convocação não precisaria elencar cada um dos atos a serem ratificados. O item consta da ordem do dia e a exposição detalhada é feita na

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

assembleia. Se algum condômino entendesse serem necessárias mais informações ou melhor análise, o teria registrado na assembleia, mas isso não ocorreu.

A mera discordância do autor – afirmando que as decisões da gestão “*não se justificam em termos gerenciais e mesmo de bom-senso*” e que nenhuma das eleitas teria “*suficiente experiência administrativa, máxime no que concerne à gestão condominial*” – não lhe permite substituir a vontade de todos os demais condôminos pela sua.

Mantida a sentença de improcedência, na íntegra.

0817665-46.2023.8.19.0208 - APELAÇÃO

Des(a). LUIZ ROLDAO DE FREITAS GOMES FILHO - Julgamento:
02/12/2024 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª
CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA PELO CONDOMÍNIO RÉU. ELEIÇÃO DE SÍNDICO E FIXAÇÃO DE SUA REMUNERAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE O ESTABELECIMENTO DE REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO TRADUZ ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, SEM OBSERVÂNCIA DO REQUISITO LEGAL (ART. 1.351 DO CC). SOLUÇÃO DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO AUTOR. AUSÊNCIA DE PROVA DE IRREGULARIDADE DO EDITAL E DA ASSEMBLÉIA INSTITUÍDA AOS 17/03/2022, PARA DELIBERAÇÃO, DENTRE OUTRAS, DA APROVAÇÃO DE REMUNERAÇÃO PARA O NOVO SÍNDICO ELEITO. VOTAÇÃO FAVORÁVEL À FIXAÇÃO POR MAIORIA DOS CONDÔMINOS PRESENTES À ASSEMBLÉIA, À EXCEÇÃO DO AUTOR, IMPEDIDO DE VOTAR EM RAZÃO DE INADIMPLÊNCIA. CONVENÇÃO QUE, ADEMAIS, NÃO CONTÉM VEDAÇÃO EXPRESSA À REMUNERAÇÃO DE SÍNDICO CONDÔMINO. DEMANDANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS QUE LHE IMPÕE O ART. 373, I, DO CPC, VISTO QUE AS DELIBERAÇÕES TOMADAS NA ASSEMBLEIA IMPUGNADA NÃO CONSTITUEM ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO, NOS MOLDES DO ART. 1351 DO CÓDIGO CIVIL, ALÉM DE NÃO TER SIDO IMPUGNADA PELOS VOTANTES, OU PELO PRÓPRIO AUTOR, À ÉPOCA DOS FATOS. VÍCIO NÃO RECONHECIDO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE SE MANTÉM. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

0129215-94.2018.8.19.0001 - APELAÇÃO

Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento:
19/06/2024 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL)

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PREVÊ QUE A DELIBERAÇÃO SOBRE AS ÁREAS COMUNS DEVE SER TOMADA PELA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DOS EFEITOS DAS DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, EM RAZÃO DA INOBSERVÂNCIA DO QUÓRUM PREVISTO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR. 1) Autor que defende ter a AGO, realizada em 29/08/2017, ignorado a convenção condominial, ao aprovar a pintura e demarcação das vagas de garagem, bem como regras de uso da garagem e aplicação de multa sem a aprovação da totalidade dos condôminos. 2) Condomínio réu que é composto por apenas quatro unidades. Convenção datada de 1959, com previsão que as modificações a serem feitas nas coisas comuns dependerão do consentimento da totalidade dos condôminos. Cláusula II. 3) Autor que não trouxe nada diferente capaz de modificar a decisão, proferida por este Relator no Agravo de Instrumento Nº 0044026-54.2018.8.19.0000, as fls. 279/285, que, portanto, permanece hígida. 4) Obras necessárias para o bom convívio entre os condôminos. Organização do espaço. Construção da garagem que se deu na década de 1950 e, por certo, nem todos os condôminos possuíam veículos. 5) Aprovação de realização de obras uteis nas partes comuns do condomínio é o da maioria simples. Artigo 1.341, II, do Código Civil, que tem aplicação imediata às convenções de condomínio anteriores à sua vigência. Entendimento pacificado do e. Superior Tribunal de Justiça. 6) Contratação pelo condomínio de profissional qualificado, para estudo e análise para a execução do projeto (página 70, do livro de registros, antes do início das obras, para livre acesso e leitura de todos os condôminos (fls. 203/205). 7) Deliberações da assembleia que foram aprovadas pelos moradores das unidades, inclusive da unidade 301(fl. 216), com exceção do autor que votou em contrário. 8) Ausência de modificação quanto ao noticiado no sentido de que não foi aplicada qualquer penalidade pelo descumprimento das regras de uso da garagem, bem como que as demarcações das vagas, ponham em risco a segurança dos condôminos. 9) RECURSO COMHECIDO E NÃO PROVIDO.

(C)

Processo nº 0274589-73.2020.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Pelo exposto, meu voto é no sentido de se **negar provimento ao recurso**, mantida a Sentença na íntegra. Honorários sucumbenciais majorados para 15% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §11, do CPC.

Rio de Janeiro, **na data do julgamento**.

Desembargadora **MARIA CELESTE P.C. JATAHY**
Relatora

