



ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2020: _____/DEZEMBRO/2020.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO Nº. 0050866-64.2013.8.14.0301

COMARCA: BELÉM / PA.

APELANTE(S): DEUSDEDITH FREIRE BRASIL

ADVOGADA(A)(S): PATRÍCIA DE NAZARETH DA COSTA E SILVA (OAB/PA nº. 11.274)

APELADO(A)(S): CONDOMÍNIO CRISTALVILLE.

ADVOGADO(A)(S): ALBINO FRANCISCO ARRAIS CRUZ (OAB/PA nº. 12.600)

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. NULIDADE ASSEMBLEIA ORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. PUBLICIDADE DO ATO GARANTIDO. VÍCIOS FORMAIS. PREJUÍZO. INEXISTÊNCIA. FORMA COMO MERO INSTRUMENTO DA FINALIDADE. CASO CONCRETO EM QUE NÃO SE VISLUMBRA QUALQUER PREJUÍZO AOS CONDÔMINOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e POR UNANIMIDADE em CONHECER do recurso de apelação cível e lhe NEGAR PROVIMENTO para manter os termos da fundamentação da sentença em sua totalidade, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – Relator, – Des. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior – Presidente, Desª. Maria do Ceo Maciel Coutinho e Desª Maria Filomena de Almeida Buarque.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 34ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, aos trinta (30) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte (2020).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

APELAÇÃO Nº. 0050866-64.2013.8.14.0301

COMARCA: BELÉM / PA.

APELANTE(S): DEUSDEDITH FREIRE BRASIL

ADVOGADA(A)(S): PATRÍCIA DE NAZARETH DA COSTA E SILVA (OAB/PA nº. 11.274)

APELADO(A)(S): CONDOMÍNIO CRISTALVILLE.

ADVOGADO(A)(S): ALBINO FRANCISCO ARRAIS CRUZ (OAB/PA nº. 12.600)

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por DEUSDEDITH FREIRE BRASIL, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL (Proc. nº 0050866-64.2013.8.14.0301), proposta contra CONDOMÍNIO CRISTALVILLE, diante do inconformismo com a sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível de Belém (fls. 292/294), que julgou totalmente improcedentes os pedidos do autor.

Nas razões recursais (fls. 205/207), o apelante sustentou, preliminarmente, que a sentença é carente de fundamentação, posto que calcada em opiniões pessoais do magistrado, sem correspondência com as normas jurídicas pátrias.

Em sede de mérito, alega que a Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 31/01/2013, no Condomínio ora demandado, restou eivada de nulidade, na medida em que os assuntos



votados na referida reunião não condiziam com a pauta estabelecida no Edital de Convocação circulado previamente entre os condôminos.

Aduz que o Edital de Convocação previu os seguintes assuntos: 1) Prestação de contas anual; 2) Aprovação de novo valor da taxa condominial; 3) Aprovação de novas regras para uso da área de lazer; 4) Aprovação de novas regras para uso das quadras de tênis; e 5) O que ocorrer.

Por outro lado, a assembleia em questão teria votado, entre outros, os seguintes temas: taxa de recomposição do fundo de reserva; taxa de provisão de inadimplência; taxa de realização de eventos sociais anuais; e taxa de administração da academia, matérias essas que não constavam expressamente na pauta do edital acima mencionada.

Afirma o apelante que o juízo de piso equivocou-se em sua conclusão, pois, os temas debatidos na ata condominial em questão não se tratam de despesas correntes, não podendo, portanto, serem examinados e aprovados em assembleia cuja pauta foi omissa sobre tais assuntos.

Ressalta que a lei de locações (Lei nº 8.245/91), especificamente nos art. 22 e 23, faz a devida distinção entre despesas ordinárias e extraordinárias, e que aquelas votadas na assembleia condominial não se encontram discriminadas no rol legal.

Alega que o ônus da prova acerca comprovação se houve ou não comunicação do apelante sobre a realização da assembleia, era do condomínio, e não seu.

Afirma que a apresentação do orçamento e do parecer prévio elaborado pelo conselho consultivo não constam registrados na ata da assembleia, e que tais documentos foram produzidos posteriormente, apenas com o fim de corroborar a tese de defesa e fazer prova em juízo.

Por fim, sustenta que a deliberação acerca do fundo de reserva também não constou expressamente previsto no Edital de Convocação, em desacordo com o que dispõe o art. 41 da convenção condominial.

Contrarrazões às fls. 238/244, pugnando pelo desprovemento do recurso de apelação.

O recurso foi inicialmente distribuído a Exma. Des. Maria Filomena de Almeida Buarque, em 03/05/2017. Após diversas redistribuições, por motivos variados, os autos foram distribuídos a minha relatoria em 19/10/2020, vindo conclusos para julgamento em 20/10/2020.

É o sucinto relatório. Inclua-se o feito em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

Belém/PA, 09 de novembro de 2020.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. NULIDADE ASSEMBLEIA ORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. CONVOCÇÃO DE ASSEMBLÉIA. PUBLICIDADE DO ATO GARANTIDO. VÍCIOS FORMAIS. PREJUÍZO. INEXISTÊNCIA. FORMA COMO MERO INSTRUMENTO DA FINALIDADE. CASO CONCRETO EM QUE NÃO SE VISLUMBRA QUALQUER PREJUÍZO AOS CONDÔMINOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Presentes os requisitos de admissibilidade conheço presente recurso.

Preliminarmente, quanto ao argumento de ausência de fundamentação da decisão guerreada, rechaço a alegação de plano.

No caso tela, percebo que a sentença explicitou todas as suas razões de decidir, abordando ponto a ponto os argumentos da parte autora.

Ou seja, o que se observa, na verdade, é a mera discordância do recorrente acerca dos fundamentos expostos pelo magistrado de piso, e não ausência desses, razão pela qual não acolho a preliminar suscitada.



Em sede de mérito recursal, argumenta o apelante que a Assembleia Geral realizada pelo Condomínio recorrido foi concretizada de forma irregular, na medida em que o edital de convocação não descreveu, pormenorizadamente, a pauta da reunião, bem como, procedeu-se a elevação da taxa condominial sem as devidas informações detalhadas aos condôminos.

Sem delongas, importa esclarecer, desde logo, que a suposta irregularidade na convocação dos condôminos para participarem a assembleia geral não merecer prosperar, considerando que o edital é claro em expressar que será debatida aprovação de novo valor da taxa condominial.

O art. 11 da Convenção Condominial assim dispõe:

Art. 11) As convocações indicarão, ainda que sumariamente, a ordem do dia, data e hora da Assembleia e o local em que se deve realizar. (grifo nosso)

Penso que os assuntos aprovados na Assembleia do dia 31/01/2013, quais sejam, taxa de recomposição do fundo de reserva; taxa de provisão de inadimplência; taxa de realização de eventos sociais anuais; e taxa de administração da academia, podem ser compreendidos, ainda que de maneira sumária, como aquilo que fora descrito no edital, ou seja, aprovação de novo valor da taxa condominial.

Aliado a esse fato, e analisando o teor do art. 20 da mesma convenção, também é possível observar que já estava previamente estabelecido um cronograma anual de realização das Assembleias Gerais Ordinárias, inclusive prevendo os temas a serem debatidos, in verbis:

Art. 20) A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na primeira quinzena do mês de Janeiro de cada ano e terá por objeto, além de outras matérias inseridas na ordem do dia, mais: a) o exame e votação das verbas para as despesas do condomínio, sua conservação e serviços, tudo incluído no orçamento elaborado pelo síndico e aprovado, previamente pelo Conselho Consultivo; b) a eleição do síndico e membros do conselho consultivo, se for o caso, fixando-lhes as remunerações. (grifo nosso)

Ainda que no caso concreto a praxe do condomínio tenha sido realizar as assembleias gerais ordinárias na 2ª quinzena do mês de janeiro de cada ano, em virtude da ausência dos condôminos pelas festas natalinas, a análise do trecho da convenção condominial acima transcrito, aliado ao teor do edital de convocação ora questionado, nos dão a compreensão segura de que todo início de ano os condôminos do CONDOMÍNIO CRISTALVILLE, reúnem-se para deliberar, entre outras coisas, acerca das despesas que o condomínio terá de enfrentar no ano corrente. E ao que me parece, pelo menos da análise do caso concreto, não haveria outra maneira de se conseguir receitas para fins de satisfazer despesas, senão através da taxa condominial.

Corroborando essa conclusão o art. 1.350 do CC/2002, assim dispõe:

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.

Ainda que se verificasse vício na convocação dos condôminos na forma estabelecida na convenção do condomínio, tal argumento não é suficientemente para invalidar a assembleia realizada no dia 31/01/2013, ante a ausência de demonstração de qualquer prejuízo, pois, a forma deve ser compreendida como mero instrumento para se atingir determinado fim, de modo que, se o fim foi alcançado, não se reconhece uma nulidade por mera inobservância de regras procedimentais.

Importa mencionar que, conforme ata da assembleia juntada às fls. 85, a convocação realizada em 2ª chamada, reuniu 34 condôminos, que discutiram e deliberaram alguns dos temas que se insurge o ora apelante. Ressalte-se que na ocasião o recorrente não se fazia presente.

Entendo que a vontade de apenas um condômino, utilizando-se da via judicial, não pode sobrepujar a vontade da maioria.

Nesse sentido, colaciono interativa jurisprudência acerca do assunto:



CIVIL E PROCESSO CIVIL. NULIDADE ASSEMBLEIAS. CONDOMÍNIO. PRELIMINAR. LEGITIMIDADE ATIVA. REJEIÇÃO. CONVÊNÇÃO DE CONDOMÍNIO. VÍCIOS FORMAIS. PREJUÍZO. INEXISTÊNCIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA. 1. O possuidor/cessionário de unidade imobiliária integrante do condomínio é parte legítima para postular a nulidade de assembleia condominial que delibera a respeito de aprovação de contas e majoração de taxa condominial ordinária: inteligência do art. 1.334, § 2º, do Código Civil. 2. Embora realizado intervalo inferior ao regimental entre a primeira e a segunda convocação na assembleia impugnada no feito, não se verificou qualquer prejuízo, visto que as votações ocorreram somente no final da reunião, quando já se faziam presentes todos os condôminos que participaram das deliberações. 3. Carece de amparo probatório a alegação de que o Presidente e Secretário não teriam sido aclamados pelos presentes. 4. A forma deve ser compreendida como mero instrumento para se atingir determinado fim, de modo que, se o fim foi alcançado, não se reconhece nulidade por mera inobservância de regras procedimentais. Logo, considera-se válida a convocação para assembleia condominial que, embora em descompasso com as regras procedimentais, produziu seus regulares efeitos, garantindo a publicidade do ato, não se vislumbrando, ademais, qualquer prejuízo aos condôminos. 6. Preliminar suscitada em contrarrazões rejeitada. Recurso desprovido. (Acórdão 1055728, 20160110518107APC, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 18/10/2017, publicado no DJE: 26/10/2017. Pág.: 338/341)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. VÍCIOS FORMAIS. CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVAS DO PREJUÍZO. DANO MORAL. INEXISTENTE. 1. Em que pese a obrigatoriedade de observância das normas do condomínio para a realização das assembleias gerais, as irregularidades meramente formais, desde que não prejudiquem as questões postas e as decisões deliberadas em reunião e nem prejudiquem os interesses do condomínio, não ensejam nulidade absoluta, mormente quando passíveis de convalidação. 2. A respeito da limitação da pauta do edital de convocação, é certo que, sob pena de violar a publicidade, a assembleia não pode deliberar sobre tema diverso daqueles ali constantes. Contudo, não é defeso se discutir assuntos pontuais aduzidos pelos presentes, de interesse dos condôminos, prestando-se informações ou resolvendo pendências já conhecidas de todos. 3. Desde que mantido o respeito e não utilizadas palavras ofensivas, não causa dano moral ao síndico o pedido dos demais condôminos para que sejam prestadas informações sobre determinados atos por ele praticados, ainda que os questionamentos estejam contidos em ata ou demais documentos públicos no âmbito do edifício. 4. Recurso conhecido e não provido. (Acórdão 1072179, 20160110991253APC, Relator: ANA CANTARINO, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 1/2/2018, publicado no DJE: 6/2/2018. Pág.: 653/662)

Dessa forma, considera-se válido o ato de convocação inquinado no feito, pois, produziu seus regulares efeitos, não se vislumbrando, ademais, qualquer prejuízo aos condôminos, devendo ser considerado como soberana a decisão assemblear.

Por fim, e apenas por amor ao argumento, impende ressaltar que, conforme esclarecido acima, após a assembleia realizada em 31/01/2013, provavelmente devem ter ocorridas tantas outras assembleias no período previamente estabelecido na convenção condominial, qual seja, todo início de ano, fato este que nos impõem a refletir se ainda persistiria interesse jurídico da parte autora em prosseguir com a demanda, uma vez que os todos os temas ora questionados, poderiam muito bem ter sido alvo deliberações posteriores.

Assim, CONHECO E NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação, mantendo inalterada a sentença a quo.

É como voto.

Belém/PA, 30 de novembro de 2020.



CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador – Relator