



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012471-89.2017.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Condomínio em Edifício**  
Requerente: **Eduardo Paulo Escovar e outros**  
Requerido: **Luciana Fios Batista e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que os autores, na condição de condôminos e integrantes do Conselho Consultivo do condomínio réu, se voltam contra a contratação de serviços levada a cabo por sua síndica, alegando que ela desrespeitou o que foi decidido em assembleia que discutiu o assunto.

Voltam-se, ainda, contra atos praticados pela ré, de sorte que almejam à declaração da inexistência daquele negócio jurídico e à destituição dessa do cargo de síndica.

A preliminar de incompetência do Juízo suscitada a fls. 169/170 não merece acolhimento porque a realização de perícia é, como adiante se demonstrará, prescindível ao desate da controvérsia.

Rejeito-a, pois.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Outrossim, não vislumbro *"ilegitimidade de representação da requerida Luciana"* (fl. 288) por não detectar o arguido conflito de interesses, cabendo, no mais, ao condomínio réu analisar as despesas então referidas.

No mérito, dois são os aspectos que alicerçam a postulação vestibular, ou seja, o questionamento em torno (1) de contrato de prestação de serviços celebrado entre os réus e (2) da destituição da ré como síndica do condomínio.

Quanto ao primeiro, o contrato aludido está cristalizado a fls. 77/80, atinando à prestação de serviços (limpeza com hidrojateamento em paredes externas, tratamento de trincas e pintura em paredes externas) de **MARCOS e MARCOS SERVIÇOS S/S ME** para o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAMARACÁ**.

Aconteceu assembleia geral extraordinária no condomínio réu em 19 de abril de 2017 em que a matéria foi discutida, definindo-se então que seriam elaborados outros orçamentos, inclusive com formação de grupo para a respectiva análise.

É o que se extrai de fls. 71/72.

Todavia, a ré **LUCIANA** teria ignorado essas deliberações e firmado o ajuste de fls. 77/80.

Foi então ajuizada a presente ação que culminou com a prolação da decisão de fls. 97/98, a qual determinou a imediata paralisação dos serviços avençados entre os réus, mas na sequência o decisório foi revogado em decorrência de nova deliberação dos condôminos do condomínio réu (fl. 145).

Isso porque em 11 de dezembro de 2017 outra assembleia geral extraordinária foi realizada e, após amplo debate, por unanimidade foi aprovada a continuidade da obra independentemente do prestador dos serviços, ao passo que larga maioria dos condôminos (trinta e oito contra oito) decidiu que tal se desse pela empresa **MARCOS e MARCOS**.

A conjugação desses elementos permite concluir que os argumentos expendidos pelos autores no particular não podem prosperar.

Com efeito, o contrato debatido não se ressentia de qualquer vício que afetasse a sua existência jurídica ou impusesse sua nulidade, porquanto não se verificou nenhuma das previsões contidas no art. 166 do Código Civil.

Ele não foi celebrado por pessoa absolutamente incapaz, não tinha objeto ou motivo determinante ilícitos, revestiu-se de forma adequada sem que sucedesse a preterição de solenidade essencial à sua validade e não tinha por escopo fraudar lei imperativa.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Quando muito, a irregularidade que ostentava consistia em ter sido concretizado quando medidas indicadas pela assembleia geral extraordinária do condomínio não foram observadas, mas ela perdeu força quando os próprios condôminos em momento posterior ratificaram que as obras deveriam ser retomadas pelo mesmo prestador contratado de início.

Significa dizer que o contrato restou convalidado, de sorte que se reconhece que produziu os efeitos que lhe eram próprios.

E por deliberação dos condôminos, principais interessados a propósito.

A pretensão deduzida deve ser aqui rejeitada em consequência.

A mesma solução aplica-se ao pedido de destituição da ré **LUCIANA** do cargo de síndica do condomínio.

A Convenção e Regimento Interno do condomínio estipulam que o síndico seria eleito por assembleia geral especificamente convocada para esse fim (art. 11º - fl. 42), podendo os condôminos, em assembleia geral extraordinária e por maioria absoluta de votos, destituí-lo a qualquer tempo, com ou sem justa causa (§ 2º - fl. 42).

Reputo a partir desse regramento que falece a este Juízo competência para pronunciar-se desde já sobre tema que demanda – ao menos num primeiro momento – ser apreciado exclusivamente pelos condôminos que integram o condomínio réu.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já perfilhou esse mesmo entendimento:

*“Verifica-se que se os condôminos querem afastar o subsíndico e conselheiro consultivo geral, em razão de atitudes incompatíveis com o cargo e com a administração do Condomínio, deverão submeter-se ao rito legal e convencional. O Poder Judiciário não pode decidir sobre a destituição do síndico e demais ocupantes da atual gestão porque tal decisão compete à maioria dos condôminos, em Assembleia, na qual irão analisar a probidade e eficiência da administração e da conduta do condômino eleito anteriormente. Ademais, a Convenção de Condomínio previu forma própria para a destituição do síndico, aplicando-se aos membros que o auxiliam na administração: “na letra “G” Do Síndico, do Conselho Consultivo Geral dos subsíndicos modo de eleição, atribuição e natureza das funções: no item V.30: ‘o síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos co-proprietários presentes à Assembleia Geral Conjunta Extraordinária, especialmente convocada para esse fim’, fls. 81. Em suma, assim como o síndico, os membros da administração têm cargos eletivos. A destituição para esses*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

cargos deverá sempre ser feita por Assembleia.” (Apelação nº 1006199-10.2013.8.26.0020, 26ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **BONILHA FILHO**, j. 01/12/2016 - grifei).

Essa orientação aplica-se com justeza ao caso dos autos, impondo-se o esgotamento da sede própria de exame da questão posta para apenas posteriormente, e se o caso, render-se ensejo ao ajuizamento da ação para enfrentamento judicial.

Por tudo isso, a improcedência da ação transparece de rigor.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de maio de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**