

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1001501-35.2014.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação</b>
Requerente:	<b>Wilson Nunes dos Santos</b>
Requerido:	<b>Condomínio Edifício Medical Center</b>

WILSON NUNES DOS SANTOS ajuizou ação contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDICAL CENTER, pedindo a declaração de nulidade da constituição do condomínio réu, bem como de todas as cobranças por ele emitidas. Alegou, para tanto, em suma, que vem recebendo as cobranças das contribuições, mas a constituição do condomínio é manifestamente irregular e nula, por consequência da irregularidade da respectiva assembléia realizada em 24 de outubro de 2012, cuja convocação foi mista, ao invés de específica, sem a convocação de todos os condôminos e com a participação irregular de pessoas estranhas. Sustentou que a assembléia despertou discussões, porquanto o empreendimento imobiliário não estava concluído e nem todas as unidades foram entregues, inconcebível a formalização do condômino nessa circunstância. Destarte, por consequência da nulidade da constituição do condomínio, improcedente também a cobrança que vem sendo feita.

O condomínio foi citado na pessoa do síndico, que não ofereceu contestação, limitando-se ele próprio a manifestar-se nos autos.

Interveio na causa BS CONSTRUÇÕES LTDA., na qualidade de terceira interessada, afirmando que coube-lhe a iniciativa da convocação para realização da Assembléia Geral, arguindo nulidade processual, considerando imprescindível figurarem no polo passivo da relação processual todos aqueles que participaram do ato cuja nulidade se argui.

Manifestou-se o autor, refutando a participação de tal pessoa.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

Afirma o autor que o empreendimento Edifício Medical Center ainda não está concluído, muito menos regularizado documentalmente, pelo que irregular a suposta constituição do condomínio e igualmente irregular a cobrança de contribuições condominiais. Sustenta, também, a ilegalidade da Assembleia Geral que constituiu o condomínio.

O Condomínio foi citado na pessoa de seu síndico, que não apresentou resposta, limitando-se a apresentar manifestação nos autos, cujo conhecimento não se admite, pois contestação não é e firmada a peça por pessoa desprovida de capacidade postulatória.

BS Construtora, responsável pela obra, pediu para intervir na causa, na qualidade de terceira interessada, pretextando ter tomado a iniciativa de convocar a Assembleia Geral. Encontrou objeção do autor, que não vislumbra motivo para participar da relação processual, e tem razão em sua tese. Com efeito, longe de guardar semelhança com o precedente jurisprudencial mencionado em sua intervenção (fls. 264), trata-se de questão jurídica vinculando o autor e o condomínio réu, sem afetar direitos da peticionária.

A propósito da ação anulatória de assembleia condominial, observam J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, em "CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS", 5ª edição, Editora Revista dos Tribunais, pág. 271 que: "A ação anulatória de assembleia é proposta contra o condomínio, citado na pessoa do síndico, dispensando-se a dos condôminos, que não são litisconsortes necessários." Não sendo os condôminos litisconsortes necessários, muito menos será o convocador da assembleia.

Na jurisprudência:

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO - ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – Demanda ajuizada por condôminos,**

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

em face do síndico e vem fundada na alegação de vício de assembleia, por irregularidade na sua convocação - Decreto de improcedência Autores que, na verdade, são carecedores da ação (manifesta ilegitimidade passiva do réu). Demanda que deveria ter sido ajuizada em face do condomínio e não do síndico. Ilegitimidade passiva manifesta que deve resultar em qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição na sua declaração judicial. Reconhecimento da ilegitimidade que torna prejudicado o exame das demais questões postas em sede de apelação - Sentença mantida Recurso improvido, com observação (TJSP, Apelação Cível nº: 0002432-38.2010, Rel. Des. Salles Rossi, j. 23.04.2015).

Legitimidade passiva. Ação anulatória de assembleia geral do condomínio. Ilegitimidade da síndica, vez que o condomínio é quem sofrerá com os efeitos de eventual procedência da ação. Extinção do processo por ilegitimidade passiva mantida. Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº 0008072-06.2010.8.26.0590,, Rel. Des. Araldo Telles, j. 28.04.2015).

Nesse sentido o REsp 112.185/RJ, da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, sob a rel. do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira:

“DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL. ANULAÇÃO. VÍCIO APONTADO. PROCURAÇÕES OUTORGADAS AO SÍNDICO. IRREGULARIDADE. INEXISTÊNCIA DE FIRMA RECONHECIDA. LEGITIMIDADE ATIVA DOS CONDÔMINOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. RATIFICAÇÃO DOS PODERES. IMPOSSIBILIDADE. EXTEMPORANEIDADE. ART. 1.296, CC. RECURSO DESACOLHIDO.

I - Em se tratando de anulação de assembleia geral de condomínio, por ter sido instalada como procurações sem reconhecimento de firma, inviável a pretendida ratificação após seu encerramento e somente depois da sentença proferida na competente ação judicial instaurada.

II - Os condôminos têm legitimidade e interesse para pleitear a anulação de

## P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

assembléia geral do condomínio, se irregularmente foram iniciados os trabalhos da reunião, sendo parte passiva legítima o condomínio, por ser ele o que vai sofrer os efeitos da sentença de procedência.”

O atual síndico, firmatário do documento de fls. 257, referiu ter recebido todos os documentos da construtora BS Engenharia mas nada esclareceu quanto à administração anterior e à assembléia afirmada nula. Disse também que *até o presente momento não há título de posse das unidades*.

Sem adentrar os motivos pelos quais o síndico preferiu assim agir, ao invés de formalmente exercer o direito de defesa, acabou prestando informação relevantíssima, qual seja, a inexistência de *título de posse das unidades*, o que se interpreta como ausência, ainda, de entrega das unidades condominiais aos respectivos compradores, ou pelo menos a todos eles, já que o autor, por exemplo, afirmou expressamente que a obra sequer foi concluída, alegação prestigiada pelo laudo de exame pericial datado de 18 de janeiro de 2012, que instruir ação de proteção antecipada de provas contra a construtora. Naquela oportunidade, da vistoria pericial, faltava a conclusão de obras importantes, a exemplo da rede de combate de incêndios. É bem possível que os três elevadores já estejam funcionando, haja vista a ocupação do prédio por alguns condôminos. No entanto, nem mesmo um documento essencial, com o "Habite-se", foi apresentado nos autos pelo síndico.

Desponta também a informalidade da existência do condomínio, que, na expressão do síndico, vem cobrando as contribuições mensais por valor médio de R\$ 600,00, mediante rateio de despesas entre os *potenciais proprietários das unidades comerciais*, o que induz crer no desconhecimento da propriedade efetiva.

A assembléia foi convocada por intermédio da correspondência copiada a fls. 45.

Segundo o autor, não houve convocação de todos os condôminos (fls. 4), fato que não foi objeto de contestação e que, portanto, admite-se como verdadeiro. Não consta dos autos sequer a identificação dos condôminos participantes, o que impossibilita a conferência do quorum mínimo previsto no artigo 9º, § 2º, da Lei 4.591/64.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Nessa circunstância, sem evidência da regular convocação de todos os condôminos, sejam proprietários, sejam compromissários compradores ou mesmo possuidores a qualquer título, a assembléia realizada é nula.

O autor inclusive enfatizou a polêmica instalada na assembléia, pela convocação de apenas alguns compromissários compradores, pela entrega de algumas unidades apenas e pela falta de regularização do empreendimento (v. Fls. 4). Se alguns interessados se precipitaram na assunção da posse, por entendimento com a construtora, antes da regularização do empreendimento, notadamente da conclusão de obras e entrega de todas as unidades, não podem eles impor a vontade aos demais, que ainda discutem com a construtora o cumprimento de obrigações contratuais. Ademais, por hipótese, se tais pessoas, a exemplo do autor, não receberam as unidades, responde por elas a empreendedora, até formalizar a entrega.

Sem posse e sem entrega formal de sua unidade, não está o autor sujeito à cobrança encetada pelo condomínio.

Impressiona, digamos assim, que se tenha constituído o condomínio sem sequer atentar-se para norma de segurança essencial, tal qual a vistoria e aprovação do Corpo de Bombeiros (v. Fls. 43). Um condômino sustentou a vantagem da formalização, mas isso não poderia impor aos demais o recebimento forçado de um empreendimento cuja segurança não havia sido ainda atestada pela autoridade competente. A solução certamente agradou a construtora, que se fazia presente por intermédio do sócio proprietário, Byron Ortiz de Araújo Filho, que assumiu todas as funções vitais na condução da aprovação da convenção, desde a convocação dos supostos condôminos (sem demonstração nos autos da regularidade da convocação), passando pela presidência da assembléia e pela assunção da função de síndico.

Diante do exposto, acolho o pedido e declaro nula a constituição do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDICAL CENTER e também as cobranças emitidas contra o autor, WILSON NUNES DOS SANTOS, a título de contribuições condominiais.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

P.R.I.C.

São Carlos, 31 de julho de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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