



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA – JULGAMENTO CONJUNTO
PROCESSO Nº 1003619-37.2021.8.26.0566 (AUTOS PRINCIPAIS)
PROCESSO Nº 1003774-40.2021.8.26.0566 (APENSO)

Processo Digital nº: **1003619-37.2021.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Fernanda Carvalho Quatrochi**
 Requerido: **Condomínio Mercado Municipal de São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Relatório do Processo nº 1003619-37.2021.8.26.0566

Fernanda Carvalho Quatrochi move ação contra o Condomínio do Mercado Municipal de São Carlos, pedindo a anulação da assembleia geral ordinária realizada em 17/02/2021.

Tutela de urgência negada.

Contestação apresentada, págs. 124/154, afirmando-se a ausência de ilegalidade na assembleia ordinária e pedindo a improcedência da ação.

Réplica às págs. 544/556.

As partes foram instadas a especificar provas, requerendo o julgamento antecipado da lide, conforme págs. 560 e 562.

Relatório do Processo nº 1003774-40.2021.8.26.0566

Condomínio Mercado Municipal de São Carlos move ação contra Régis Augusto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Silvestrini, a fim de que este seja condenado na obrigação de assinar a ata da assembleia ordinária realizada em 17/02/2021, sob o fundamento de que o réu, nomeado por ocasião do ato presidente da assembleia, está injustificadamente recusando a assinatura.

Tutela de urgência negada.

Contestação com reconvenção oferecida, págs. 113/124, alegando-se que a recusa à assinatura é legítima e pedindo a condenação do condomínio nas obrigações de prestar contas referentes aos últimos cinco anos.

O autor ofereceu réplica e contestação à reconvenção, págs. 139/159.

Manifestou-se o réu, págs. 198/203.

O processo tramitava na 5ª Vara Cível, até que foi declarada, por decisão de págs. 408/409, a conexão da demanda com a do processo nº 1003619-37.2021.8.26.0566, em andamento nesta 2ª Vara Cível, sendo os autos para cá remetidos.

As partes foram instadas a especificar provas, requerendo a produção de prova oral, págs. 482/485 e 486/487, vindo o processo a este juiz auxiliar.

Fundamentação

Julgo os pedidos na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Passo ao julgamento conjunto das ações.

A reconvenção oferecida por Régis Augusto Silvestrini no proc. nº 1003774-40.2021.8.26.0566 não deve ser conhecida, por inadequação da via eleita. O procedimento da prestação de contas é dividido em duas fases e é incompatível com o rito ordinário, devendo eventual demanda ser deduzida de forma autônoma.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

No mérito remanescente das duas ações ora apensadas, deve a assembleia ser anulada, acolhendo-se o pleito do processo nº 1003619-37.2021.8.26.0566 e rejeitando-se a demanda deduzida no processo nº 1003774-40.2021.8.26.0566.

Examinando as provas produzidas, conclui-se pela invalidade da assembleia e pela legitimidade da conduta do presidente Régis Augusto Silvestrini de não assinar a respectiva ata.

Há um conjunto de elementos evidenciando que a forma como se deu a assembleia não garante a sua legalidade procedimental, assim como não assegura lisura no procedimento eleitoral interno.

1- A convocação dos condôminos foi irregular.

O art. 1.354 do Código Civil preceitua: “A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.”

Evidente que a convocação exigida é a regular, não sendo válida se irregular.

O art. 20, § 2º da Convenção, pág. 69, é expresse ao exigir que a convocação seja feita por carta protocolada, de maneira que a publicação em jornal não é válida em substituição.

As cartas que foram encaminhadas são insuficientes, não abarcando todos os condôminos, conforme demonstrado pela autora à pág. 545 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566, assim como existem cartas entregues em data posterior, veja-se pág. 546 do mesmo processo.

A publicação no jornal pode ser aceita em relação às cartas devolvidas por mudança de endereço, por exemplo, mas o fato é que elas tem que ser encaminhadas a todos os proprietários, o que demonstrou a autora não ter ocorrido, nas páginas citadas acima.

Também não foi observada, em relação a pelo menos algumas dessas convocações, a antecedência de 5 dias necessária para tais convocações, salientando-se que o prazo é de 5 dias e não de 2 dias, não sendo relevante tratar-se de 'rerratificação' ou alteração da data. A convenção é clara no art. 20, caput, vide pág. 68 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566. Seja ou não uma rerratificação, se é a primeira convocação, o prazo é de 5 dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2- Fernanda Carvalho Quatrochi foi injustamente preterida de ter acesso à informação sobre os condôminos adimplentes, os seja, os que estavam em condições de votar.

A justificativa apresentada pelo condomínio, qual seja, a lei de proteção a dados pessoais, para não informar à autora as unidades adimplentes, não é adequada.

Essa lei não tem aplicação a este caso específico, pois cuida-se de garantir-se à candidata condições razoavelmente iguais para concorrer com o síndico atual a esse cargo de direção.

Sabendo quem são os adimplentes, ela poderá direcionar seus contatos a eles, pois os demais não terão direito à voto. Não bastasse, a adimplência não é um dado sensível, que mereça proteção especial na situação especificamente tratada.

Houve de fato um concreto prejuízo da candidata nessa questão, uma desigualdade visível, tanto que a esposa do síndico atuou como procuradora de 50 condôminos e votou no marido para síndico, sendo que todas esses votos foram considerados válidos (vide pág. 45 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566), ou seja, havia o síndico previamente verificado se essas unidades eram ou não adimplentes, o que demonstra a desigualdade entre ele e a concorrente.

Desse modo, foi correta a irresignação da autora em questão, devidamente indicada na ata, pág. 44 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566: “A Sra. Fernanda, candidata a síndica nessa assembleia, disse que o Sr. Luciano tinha informações antecipadas das unidades que não estavam inadimplentes e, por isso, conseguiu juntar rapidamente o grande número de procurações que auxiliariam na sua reeleição.”

3- A funcionária da administradora de condomínios disse que somente inadimplentes por mais de três meses seriam impedidos de votar.

Consta da ata que a conferência feita a propósito dos adimplentes e inadimplentes tomou como inadimplentes apenas que nessa condição estivesse por no mínimo três meses, conforme pág. 43 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566: “A Sra. Sandra, analista de sistemas da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OTAC, deixou claro que recebeu as procurações antecipadamente e verificou se as pessoas estavam inadimplentes. Segundo ela, os proprietários inadimplentes por, no mínimo, 3 meses, foram invalidados das votações.”

Ocorre que este critério não consta da convenção nem do art. 1335, III do Código Civil; quem estiver inadimplente, ainda que em relação à última contribuição vencida, não pode votar.

4- A ata foi justificadamente não assinada pelo presidente da assembleia

Examinando-se a ata, fica bastante evidente que a intenção do presidente da assembleia de remarcar a data do ato (vide pág. 44 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566: “O Sr. Régis solicitou que a assembleia seja remarcada para uma data futura”) era de fato a mais prudente, pois havia muitas questões a serem adequadamente verificadas, como a regularidade das procurações (veja-se, por exemplo, que naquele momento a informação que constava era de que estavam sendo computados votos de possíveis inadimplentes mas com inadimplência inferior a três meses), e também a análise, por quem tivesse interesse, dos documentos alusivos à prestação de contas (vide pág. 45 do proc. 1003619-37.2021.8.26.0566: “O Sr. Régis também foi contrário as contas e solicitou que fosse feito esclarecimentos presenciais. Houve muitas desavenças após a apresentação das contas e alguns proprietários solicitaram que o balancete fosse refeito.”).

Também não pode ser ignorado um abaixo assinado de 50 unidades, págs. 131/132 do proc. 1003774-40.2021.8.26.0566, indicando que elas não concordavam com a assembleia geral, justamente em função de aspectos salientados nas ações judiciais aqui julgadas, quais sejam: não foram apresentadas as procurações; não foram apresentados documentos para a análise das contas; e outros itens.

Os fundamentos acima são suficientes e decisivos. Não se pode deixar de observar, porém, em reforço, que o fato de a esposa do síndico atuar como procuradora de 50 unidades e votar não só no marido como síndico mas também aprovando as contas da gestão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

anterior, embora não fira diretamente norma legal (pois ela não é quem vota, e sim seus mandantes, ela é porta-voz deles), não deixa de potencialmente ferir normas importantes do ordenamento jurídico, por exemplo as do art. 113, 421 e 422 do Código Civil, vez que parece bastante inapropriado que uma pessoa seja eleita síndica e tenha suas contas aprovadas (inclusive sem que a procuradora dos votantes, sua esposa, tenha acesso a documentos da prestação de contas, pois é o que se vê no abaixo assinado, muitos documentos eram exigidos e não foram apresentados adequadamente, impossibilitando cognição adequada pelos votantes) quase que esmagadoramente com base em votos feitos por procuração nos quais a procuradora é sua esposa, circunstâncias que pode levar a suspeitas relativas à observância dos parâmetros de lisura exigidos pela boa-fé objetiva, sem contar que a função social do contrato de mandato não é essa de possibilitar que no final das contas toda a avaliação sobre as contas seja feita por 'delegação' dos condôminos à esposa daquele cujas contas estão sendo examinadas.

Por outro lado, a despeito das conclusões do juízo nesta demanda, a autora Fernanda Carvalho Quatrochi não deve ser investida na função de síndica, sequer provisoriamente, como requereu na ação nº 1003619-37.2021.8.26.0566, eis que não compete ao Poder Judiciário essa decisão, sendo que, naturalmente, até que nova eleição de síndico ocorra, presume-se que provisoriamente fica mantido no cargo o atual.

Com a anulação, haverá de ser convocada uma nova assembleia, cumprindo notar que, no estágio atual da pandemia, considerando a litigiosidade existente, talvez seja prudente que essa próxima assembleia não ocorra de forma virtual, e sim presencial, pois algumas ações, por exemplo a conferência de documentos, podem ser mais difíceis no meio virtual, atrapalhando o andamento dos trabalhos.

Desse modo, acolho a ação movida no processo nº 1003619-37.2021.8.26.0566 e anulo a assembleia realizada em 17/02/2021; no mais, deixo de resolver o mérito da reconvenção e, quanto à ação originária, rejeito a oferecida no processo nº 1003774-40.2021.8.26.0566,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

condenando o condomínio, em ambas as ações, nas custas e despesas e honorários advocatícios, arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa em cada uma das demandas.

P.I..

São Carlos, 21 de junho de 2022.

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