



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

1

1

**Registro: 2020.0000841676**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042765-62.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante \_\_\_\_\_, é apelado \_\_\_\_\_.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO RIGOLIN (Presidente sem voto), FRANCISCO CASCONI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 14 de outubro de 2020.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

**RELATOR**

2

2

**Apelação nº 1042765-62.2020.8.26.0100**

**Comarca: São Paulo Foro Central - 4ª Vara Cível**

**Juiz(a) : Rodrigo Cesar Fernandes Marinho**

**Apelante:** \_\_\_\_\_ (autor)

**Apelado:** \_\_\_\_\_ (réu)

**Voto nº 32.084**

**APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RECONHECIMENTO DE ATA DE ELEIÇÃO DE SÍNDICO. PRETENSÃO DE DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO E ELEIÇÃO DE UM NOVO PARA O POSTO. ASSEMBLEIA REALIZADA NO AUGE DA CRISE PÂNDEMICA COVID-19). MAIORIA DOS CONDÔMINOS IMPEDIDOS DE COMPARECER AO ATO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.** *Pela lista de presença, verifica-se que o Condomínio é constituído por 160 unidades. Todavia, ainda que os assuntos a serem deliberados fossem de grande interesse da massa condominial, estiveram presentes apenas 25 condôminos. Mesmo que tenha sido atingido eventual quórum para deliberação das matérias constantes do edital, não é possível desconsiderar evento excepcional por que toda sociedade brasileira e, com mais intensidade, os moradores da cidade de São Paulo-SP. O Estado de São Paulo decretou quarentena, com medidas para enfrentamento da pandemia, a partir de 24/03/2020. Ainda que não seja aplicável ao caso o disposto na Lei nº 14.010, de 10/06/2020, por ter ela entrado em vigor em data posterior à realização da assembleia, o certo é que vários moradores foram impedidos de comparecer ao ato e externar sua vontade, pois optaram por preservar a própria vida, bem como de familiares. O edital de convocação informa que a assembleia estava marcada para ser realizada no dia 4/05/2020 nas dependências do próprio condomínio, mas não indicou o local específico em que seria realizada a reunião. Tal fato já constitui importante irregularidade, pois vários são os locais em que a reunião poderia ter sido realizada. A ata da assembleia esclarece a questão. A reunião foi realizada na garagem do primeiro subsolo do próprio condomínio,*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

*ou seja, local totalmente inapropriado por estar a cidade enfrentando crise pandêmica.*

**APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO  
 DECLARATÓRIA DE RECONHECIMENTO DE ATA**

3

3

**DE ELEIÇÃO DE SÍNDICO. PRETENSÃO DE DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO E ELEIÇÃO DE UM NOVO PARA O POSTO. INSURGÊNCIA DO AUTOR COM RELAÇÃO AO VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO EM CONSONÂNCIA COM O ART. 85, § 8º, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. É imperioso assentar que o arbitramento de honorários advocatícios é atribuição do juiz, que deve se pautar pelos regramentos contidos no art. 85 do CPC. Oportuno lembrar que tal verba deve recompensar condignamente o trabalho realizado, de preferência guardando parâmetro com o valor atribuído à causa ou da condenação, tendo, contudo, o cuidado de não se aviltar o valor da remuneração do advogado. No caso, o Magistrado arbitrou os honorários do patrono do réu, em razão do diminuto valor atribuído à causa, com base no art. 85, § 8º do CPC. Não se vislumbra motivos autorizadores para redução do arbitramento realizado, considerando o grau de zelo do profissional e o trabalho realizado pelo patrono.**

\_\_\_\_\_ ajuizou ação  
 declaratória de reconhecimento de ata de eleição de síndico em face de

\_\_\_\_\_.

O ilustre Magistrado “a quo”, por r. sentença de fls. 289/292, cujo relatório adoto, julgou improcedente o pedido do autor, nos termos do art. 487, I do CPC. Diante da sucumbência, condenou o autor a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, e com os honorários advocatícios do condomínio réu, que arbitrados, por equidade, em R\$ 3.500,00.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

Inconformado, o autor interpôs o presente recurso pugnando por sua reforma, argumentando que existe erro material na sentença, pois constou que a assembleia geral extraordinária foi realizada em 19/06/2020, mas a data correta é 14/05/2020. A colheita das assinaturas foi anterior a 29/04/2020. A convocação assemblear com a distribuição do edital (fls.18), foi de

4

4

29/04/2020 até 14/05/2020. Os decretos existentes à época dos fatos, que estabeleceram as medidas de quarentena no Estado de São Paulo, 64.881/2020, prorrogado pelo decreto 64.967/2020, não restringiram os acessos à áreas comuns dos Condomínios. A convocação da assembleia geral realizada em 14/05/2020, atendeu todos os requisitos formais previstos em convenção condominial, desde sua convocação até sua efetiva realização. Considerando que a convocação da assembleia geral condominial se deu por iniciativa de  $\frac{1}{4}$  dos condôminos, apenas estes seriam legítimos para cancelar, suspenda-la ou até mesmo desistir, por livre iniciativa de vontade destes, que colaboraram com a sua convocação. Ante a ausência de regramento que impedisse a suspensão de tais atividades durante o período de pandemia, não poderia o apelado se valer de outros meios, senão recorrer ao Poder Judiciário para impedir que o ato fosse realizado. A Lei nº 14.010/2020 não deve ser aplicada no presente caso, pois não estava vigente na época dos fatos. De acordo com a r. Sentença, o autor deveria buscar efetivação do pedido pela via judicial. Entretanto, não estando na vigência da Lei nº 14.010/2020, que possui caráter transitório, inexistia regulamentação pelo Código Civil e convenção condominial que assegurasse a participação dos condôminos por ambiente virtual, ante a ausência de regulamentação nesse sentido. A sentença não possui completa fundamentação que ampare a decisão do Juiz de improcedência



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

da ação. Considerando o valor irrisório da causa, e, diante da sua baixa complexidade, verifica-se dos autos que a atuação dos patronos do Condomínio se resumiu apenas a uma manifestação nos autos, razão pela qual não se justifica o arbitramento da verba honorária em valor tão elevado. (fls. 296/313).

O réu apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença, pois está baseada em fatos que foram constatados por provas robustas, produzidas durante a instrução processual, especialmente a ausência de possibilidade de participação de todos os moradores na assembleia, sendo patente o vício de vontade da massa condominial. Além disso, o autor levou os moradores a erro já na

**5**

5

ocasião do ato de convocação da assembleia, tanto que moradores retiraram seu nome da listagem de convocação. Questão não impugnada pelo apelante é o fato de que moradores acreditavam que estavam defendendo o zelador com a realização da assembleia (vide edital de convocação), mas depois descobriram que o autor se aproveitou do abaixo assinado para tentar destituir a atual síndica do condomínio, cujo mandato somente se encerrará em 30/11/2020, e voltar ao poder numa assembleia sem representatividade, em que poucos compareceram, com medo do contágio de Covid-19. A insistência do autor não possui parâmetro legal e, inclusive, afrontou a própria Convenção de Condomínio, pois, mesmo sendo ilegal, irregular e indevida a assembleia, porque previamente suspensa, ele expôs a saúde dos presentes a riscos expressamente proibidos pela convenção e regulamento interno. Não houve quórum especial de maioria absoluta de toda a massa condominial na votação (fls. 319/336).



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

**É o relatório.**

As insurgências apresentadas no recurso do réu não são aptas a alterar o desfecho dado à lide pelo douto Juiz em sua respeitável sentença.

Ajuizou o autor a presente demanda sustentando que foi eleito síndico do condomínio requerido, em Assembleia Geral Extraordinária de Condôminos, realizada em 14/05/2020. Entretanto, a síndica anterior e a administradora do referido condomínio não reconhecem seu direito ao exercício da função para a qual foi nela eleito. Insiste na legalidade da assembleia realizada. Requereu antecipação dos efeitos da tutela e, a final, a procedência do pedido para que seja declarada a legalidade da ata de Assembleia Geral Extraordinária e o consequente reconhecimento de sua eleição como síndico.

**6**

6

Em sua defesa, o Condomínio alegou que o autor induziu em erro os moradores para que aderissem ao abaixoassinado de convocação da assembleia. Apontou a irresponsabilidade do autor ao convocar a realização de assembleia presencialmente em meio à pandemia do COVID-19. Sustentou nulidade da Assembleia Geral Extraordinária de Condôminos realizada, uma vez que: a) não perfez o ¼ necessário para convocação; b) o edital de convocação não indicou com precisão os itens que seriam deliberados; c) houve realização em local itinerante; d) não constou expressamente no edital de convocação o local da assembleia; e) não houve quórum especial de maioria absoluta de toda a massa condominial na votação; f) os moradores foram levados em erro; g) a assembleia estava suspensa e já havia sido cancelada; h) as



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

autoridades públicas proibiram aglomerações desse gênero; e i) não teve representatividade por conta do medo de participação dos moradores e de seu cancelamento.

A ação foi julgada improcedente, desfecho com o qual o autor não se conforma.

Inicialmente, importante assentar que não há falar em ausência de fundamentação da r. sentença.

Estabelece o art. o art. 489 do CPC:

“Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

I - o relatório, que conterà os nomes das partes, a identificação do caso, com a suma do pedido e da contestação, e o registro das principais ocorrências havidas no andamento do processo;

II - os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito;

III - o dispositivo, em que o juiz resolverá as questões principais que as partes lhe submeterem.

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a

7

7

causa ou a questão decidida;

II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso; III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

**IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;**

V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;

**VI** - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.” (grifei)

A disposição do art. 489, § 1º, do CPC estabelece de maneira pormenorizada quando uma decisão não está fundamentada. Assim, a sentença que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo (de fato e de direito) que teriam o condão de levar o magistrado a decidir de outra forma, é nula, conforme estabelece o inciso IV, do § 1º, do art. 489 do CPC.

Todavia, as teses ventiladas pelo autor não foram capazes de afastar o fundamento utilizado pelo Magistrado para considerar improcedente a pretensão deduzida na petição inicial.

Verifica-se dos autos que a Assembleia Geral Extraordinária foi convocada por ¼ da totalidade dos condôminos em razão da realização de abaixo-assinado. No documento, bem como no edital, constou dentre os itens que seriam discutidos: oportunidade de renúncia, destituição de síndico e eleição de novo síndico (fls. 18/22).

Pela lista de presença verifica-se que o Condomínio é constituído por 160 unidades. Todavia, ainda que os assuntos a serem deliberados fossem de grande interesse da massa condominial, estiveram presentes apenas 25 condôminos (fls. 29/33).

**8**

8



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

Ainda que tenha sido atingido eventual quórum para deliberação das matérias constantes do edital, não é possível desconsiderar evento excepcional pelo qual passa toda sociedade brasileira e com mais intensidade os moradores da cidade de São Paulo.

A crise pandêmica, bem como a magnitude das consequências na vida das pessoas, constitui fato imprevisível. A solução para as contendas provenientes da crise da pandemia do COVID-19 deve ser analisada caso a caso.

É de conhecimento geral que o Congresso Nacional declarou estado de calamidade pública em decorrência da pandemia do COVID-19 (Decreto Legislativo nº 6/2020).

O Centro de Contingência do Coronavírus, instituído pela Resolução nº 27, de 13 de março de 2020, apontou crescente propagação do coronavírus no Estado de São Paulo, bem assim a necessidade de promover e preservar a saúde pública.

Por sua vez, Estado de São Paulo decretou quarentena, com medidas para enfrentamento da pandemia, a partir de 24/03/2020.

Evidente que o Decreto nº 64.881, de 22/03/2020, não proibiu a realização de assembleias condominiais. Decretou restrição de atividades de maneira a evitar a possível contaminação ou propagação do coronavírus. Suspendeu o atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, especialmente em casas noturnas, “shopping centers”, galerias e estabelecimentos congêneres, academias e centros de ginástica, consumo local em bares, restaurantes, padarias e supermercados, sem prejuízo dos serviços de entrega (“delivery”) e “drive thru”. Mas



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

9

9

recomendou que a circulação de pessoas no âmbito do Estado de São Paulo se limitasse às necessidades imediatas de alimentação, cuidados de saúde e exercícios de atividades essenciais.

A suspensão não se aplicava somente aos estabelecimentos que tivessem por objeto atividades essenciais [hospitais, clínicas, farmácias, lavanderias, serviços de limpeza, hotéis, supermercados e congêneres, bem como os serviços de entrega (“delivery”) e “drive thru” de bares, restaurantes e padarias, transportadoras, postos de combustíveis, armazéns, oficinas de veículos automotores e serviços de segurança privada].

Desse modo, ainda que não seja aplicável ao caso o disposto na Lei nº 14.010, de 10/06/2020, por ter ela entrado em vigor em data posterior à realização da assembleia, o certo é que vários moradores foram impedidos de comparecer ao ato e externar sua vontade, pois optaram em preservar a própria vida, bem como de familiares.

Note-se que o edital de convocação informa que a assembleia estava marcada para ser realizada no dia 4/05/2020, nas dependências do próprio condomínio (Rua das Palmeiras 283 – São Paulo-SP), mas não indicou o local específico em que seria realizada a reunião. Tal fato já constitui importante irregularidade, pois vários são os locais em que a reunião poderia ser realizada.

A Ata da Assembleia esclarece a questão. A reunião foi realizada na garagem do primeiro subsolo do próprio condomínio, ou seja, local totalmente inapropriado por estar a cidade enfrentando crise pandêmica.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

Quanto aos honorários advocatícios, o arbitramento de referida verba é atribuição do juiz, que deve se pautar

**10**

10

pelos regramentos contidos no art. 85 do CPC. Oportuno lembrar que tal verba deve recompensar condignamente o trabalho realizado, de preferência guardando parâmetro com o valor atribuído à causa ou da condenação, tendo, contudo, o cuidado de não se aviltar o valor da remuneração do advogado.

No caso, o Magistrado arbitrou os honorários do patrono do réu, em razão do diminuto valor atribuído à causa, com base no art. 85, § 8º do CPC. Não vislumbro motivos autorizadores para redução do arbitramento realizado, considerando o grau de zelo do profissional e o trabalho realizado pelo patrono.

Desse modo, a r. sentença desmerece reparos devendo, ao contrário ser mantida, pois bem resolveu a questão posta sob exame.

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, elevo os honorários advocatícios em favor do patrono do apelado para R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), com fundamento no art. 85, §§ 8º e 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, elevo os honorários advocatícios em favor do patrono do apelado para R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), com fundamento no art. 85, §§ 8º e 11, do CPC.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**