



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO São Paulo-SP

Nº Processo: 1000751-31.2019.8.26.0704

Registro: 2019.0000106843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado Cível nº 1000751-31.2019.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente CARLOS HENRIQUE BASTOS DA SILVA, são recorridos CONDOMINIO EDIFÍCIO CLUB PARK BUTANTÃ e MARCAP ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP .

ACORDAM, em 3ª Turma Recursal Cível do Colégio Recursal - Lapa, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos MM. Juízes SIDNEY TADEU CARDEAL BANTI (Presidente), CARLOS BORTOLETTO SCHMITT CORRÊA E LUCIANO FERNANDES GALHANONE.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.

Sidney Tadeu Cardeal Banti
PRESIDENTE E RELATOR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO São Paulo-SP

Nº Processo: 1000751-31.2019.8.26.0704

Recurso nº: 1000751-31.2019.8.26.0704
Recorrente: Carlos Henrique Bastos da Silva
Recorrido: Condomínio Edifício Club Park Butantã e outro

Voto nº 1573

EMENTA – Contrato efetuado com administradora que, embora votado em assembléia, não constou da ata sua eventual aprovação em valor superior a R\$7.000,00 – literalidade da ata não impugnada – adequação do contrato ao limite de R\$7.000,00 com devolução de valores pagos a maior, e determinação de obrigação de fazer ao condomínio – inclusive de eventual regularização da situação – Recurso provido.

Vistos.

Ação julgada improcedente e pedido contraposto procedente. Houve recurso do autor para reversão do resultado. Recurso devidamente processado.

É o relatório.

Discute-se nos autos se é possível ou não limitar-se o ganho mensal da empresa de síndico profissional a R\$7.000,00, ante a divergência existente entre o conteúdo da ata de assembléia e o contrato efetuado entre o condomínio e a empresa.

A tese vencedora em primeira instância foi no sentido de que, embora não constante da ata, válida a cobrança efetuada pela empresa, pois devidamente exposta na assembléia e aprovada pelos presentes, sendo que por discordância do presidente da mesa não constou na ata.

Posta de lado a questão se efetivamente aprovada ou não a proposta, e se efetivamente expostos ou não as condições do contrato (as testemunhas divergem sobre isso) analiso a questão da possibilidade da cobrança efetuada pela empresa, sem constar da ata tal aprovação.

A ata de assembleia é um documento particular que vincula os condôminos, tal qual um contrato. Seu objetivo é transcrever os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO São Paulo-SP

Nº Processo: 1000751-31.2019.8.26.0704

acontecimentos e procedimentos adotados durante a reunião dos condôminos

Assim, caso na ata não conste *ipsis litiris* tudo o que ocorreu de relevante da assembléia, as pessoas interessadas na omissão devem efetuar o necessário a impugná-la, pois, se dela não consta tal aprovação ou determinação, é como se não tivesse ocorrido, não sendo passível considerar-se válida uma aprovação por outro meio, sem que dela conste.

Não se pode olvidar que a necessidade de constar da ata as aprovações justamente decorre do fato de que os condôminos possuem a segurança jurídica do que estão vinculados por ela.

No caso dos autos, em que pese o entendimento de primeiro grau, a consideração de que a forma variável de ganho foi aprovada não se impõe à literalidade do que deve constar da ata.

Diante disso, a solução incontornável é revigorar a tutela, torná-la definitiva e julgar procedente a ação, julgando-se improcedente o pedido contraposto.

Posto isso, dá-se provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido contraposto e julgar procedente a ação para a) Declarar nulos contrato e aditivo firmados pelo condomínio réu com a síndica profissional, qual seja, a empresa Marcap Administração Imobiliária e Empreendimentos Ltda; b) Declarar nulo e indevido os repasses à síndica profissional, a empresa Marcap Administração Imobiliária e Empreendimentos Ltda, de remuneração acima de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por mês; c) Condenar o condomínio réu na obrigação de empreender as medidas cabíveis, inclusive judiciais, no prazo de 30 dias para que a empresa Marcap Administração Imobiliária e Empreendimentos Ltda devolva, com juros e correção monetária desde o desembolso, os valores recebidos sem amparo assemblear, salvo efetue nova assembleia para os fins de regularizar o período irregular e adequar o contrato. Sem honorários.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.

SIDNEY BANTI
RELATOR