

**CONDOMÍNIO - ASSEMBLÉIA GERAL - CONVOCAÇÃO - IRREGULARIDADE  
- AUSÊNCIA DE PROVA - NULIDADE - DECLARAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - SÍNDICO -  
REMUNERAÇÃO - SERVIÇOS PRESTADOS - PAGAMENTO  
- DEVOLUÇÃO - NÃO-CABIMENTO**

**Ementa: Apelação cível. Ação ordinária. Assembléia geral ordinária e extraordinária. Remuneração do síndico. Nulidade da assembléia geral extraordinária afastada. Pró-labore. Pagamento pelo trabalho. Sentença mantida.**

**- Não obstante a alegada irregularidade na convocação para assembléia geral, a qual não restou evidente nos autos, extrai-se a concordância do condomínio pelo pagamento ao síndico por seus trabalhos, sugestão aceita em reunião ordinária, seguindo os exatos comandos da convenção de condomínio, especificando-se a quantia em segunda assembléia, extraordinária, com competência para tratar de matérias diversas.**

**- Não há falar em nulidade da assembléia, se a assembléia geral ordinária seguinte, regularmente realizada, referendou o estabelecido na reunião anterior, manifestando-se os condôminos, inclusive, por ratificar o período em que não convocada assembléia e em que gerido o condomínio pelo réu.**

**- Prestando o réu o trabalho, mesmo que de forma defeituosa, imperioso é o recebimento do valor correspondente, não havendo falar em obrigação de devolução das quantias relativas à atividade desenvolvida.**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.02.800954-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Condomínio do Edifício Cannes - Apelada: Nelci Mariano Lasmar - Relator: Des. MAURO SOARES DE FREITAS**

## Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 4 de outubro de 2006. -  
Mauro Soares de Freitas - Relator.

## Notas taquigráficas

O Sr. Des. Mauro Soares de Freitas - Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade, conhece-se do apelo.

Revelam os autos que o Condomínio do Edifício Cannes propôs ação ordinária contra Nelci Mariano Lasmar, alegando ter o réu, no período em que foi síndico do condomínio, cometido diversas ilicitudes na administração deste, motivando o ajuizamento da presente demanda, na qual solicita a declaração de nulidade de assembléia irregular, realizada em 05.11.99, em que foi aprovada remuneração para o síndico, condenando-o à devolução de citados valores e à indenização pelos prejuízos causados pelo mau gerenciamento.

O Magistrado primevo entendeu por julgar parcialmente procedente o feito, ensejando o manejo deste recurso.

Pois bem.

Verifica-se não merecer acolhida o recurso, uma vez que o tema fora, de forma escorreita, analisado pelo Julgador de primeiro grau.

Isso porque, embora alegue o apelante a existência de vícios na convocação e realização da assembléia, datada de 05.11.99, estes não restaram demonstrados de modo a acarretar a nulidade do ato.

Certo é que pretende o autor evidenciar as máculas na convocação da assembléia geral extraordinária, de 05.11.99, afirmando inexistir

regular chamamento dos condôminos para o comparecimento à citada assembléia, destacando, ainda, ter esta tratado de assuntos exclusivos de assembléia geral ordinária.

Contudo, o que insurge dos autos é a realização de duas assembléias, a primeira ordinária, em 07.05.98, e a segunda, extraordinária, em 05.11.99, que abordaram a questão, referente à remuneração do síndico, tendo a primeira, regularmente convocada e realizada, aprovado a sugestão dos honorários, como registrado em ata, *verbis*:

Foi convidado o condômino Nelci Mariano Lasmar para assumir a administração do prédio como síndico. Ele aceitou o convite. Perguntado sobre o que gostaria de propor, ele enfatizou que acharia justo que o síndico fosse remunerado. (...) A assembléia aprovou a sugestão (f. 23).

Na segunda assembléia, de 05.11.99, trataram os presentes, apenas, de especificar o valor da remuneração, a qual foi estabelecida em quatro salários mínimos, importância esta que passou a ser paga a partir do mês de dezembro daquele ano.

Dessa forma, não obstante a alegada irregularidade de convocação, a qual não restou evidente nos autos, uma vez que compareceram à assembléia cinco condôminos, extrai-se a concordância do condomínio com o pagamento ao síndico por seus trabalhos, sugestão aceita em reunião ordinária, seguindo os exatos comandos da convenção de condomínio, especificando-se a quantia em segunda assembléia, extraordinária, com competência para tratar de matérias diversas.

Lado outro, ainda que entendimento discordante pudesse ser alcançado em relação ao tema supra, melhor sorte não socorreria ao apelante, uma vez que, na assembléia geral ordinária seguinte, efetuada em 17.10.00, fora referendado o estabelecido na reunião anterior, manifestando-se os condôminos, de modo expresso, por ratificar o período em que não realizada assembléia geral ordinária e em que gerido o condomínio pelo réu, como segue:

A condômina Valda Monteiro de Carvalho solicitou da assembléia a ratificação do período em que o síndico e o conselho fiscal permaneceram no cargo sem a realização da assembléia. Todos concordaram com a ratificação do período em questão, e a condômina Soraya Mattos, apartamento 202, ressaltou que a própria reeleição do síndico era uma concordância da ratificação deste período (f. 35/36).

Assim, forçoso concluir pela aceitação da remuneração estipulada, porquanto inexistente manifestação contrária no momento oportuno, tendo os condôminos, inclusive, se preocupado com a ratificação do período em que não realizada assembléia geral ordinária, optando, ainda, pela reeleição do síndico remunerado.

Adequado destacar, além disso, que a importância foi paga ao síndico, “a título de pró-labore”, f. 28, denominação esta que, conforme De Plácido e Silva, em sua obra *Vocabulário jurídico*, é derivada do latim e significa “pelo trabalho”.

Dessarte, prestando o réu o trabalho, mesmo que de forma defeituosa, imperioso é o recebimento do valor correspondente, não havendo falar em obrigação de devolução das quantias relativas à atividade desenvolvida.

Vale destacar, nesse sentido, coerente trecho do julgado de primeiro grau, em que, notoriamente, registrou o Magistrado:

É que não há nenhuma prova nos autos acerca de alguma irregularidade que pudesse

resultar na sua condenação à devolução da remuneração para o exercício do citado cargo, nem mesmo em decorrência não só da má administração, como da alegada nulidade da assembléia geral extraordinária. No primeiro caso, resolver-se-á a questão através de eventual indenização. No segundo, conforme acima exposto, nenhuma nulidade há de ser declarada (f. 599).

Por fim, não fora invertido pelo Julgador o ônus da prova, contrariamente ao alegado pelo autor, descuidando este, notadamente, de cumprir o previsto no art. 333, I, do CPC, que estabelece incumbir ao mesmo provar “o fato constitutivo do seu direito”.

Com efeito, conduz o conjunto probatório ao afastamento dos demais pedidos do autor, motivo pelo qual se impõe a manutenção do julgado primevo.

Forte em tais argumentos, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a sentença por todos seus termos.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *José Amancio e Sebastião Pereira de Souza*.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

-:-:-