Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Algomiro Carvalho Neto
gab.acneto@tjgo.jus.br

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5489757-64.2023.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

1º APELANTE: CONDOMÍNIO ----------

1º APELADO: ---------- E OUTROS

2º APELANTE: ---------- E OUTROS

2º APELADO: CONDOMÍNIO ----------

RELATORA: STEFANE FIÚZA CANÇADO MACHADO – Juíza Substituta em Segundo Grau

5ª CÂMARA CÍVEL

VOTO

Adoto o Relatório já lançado nos autos.

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

Como visto, trata-se de **DUPLA APELAÇÃO CÍVEL** interpostas, respectivamente por **CONDOMÍNIO ----------** (mov. 382, arq. 57, ratificada na mov. 421, arq. 66) e por **---------- E OUTROS** (mov. 422, arq. 67), contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Goiânia, Dr. Cláudio Henrique Araújo de Castro, nos autos da ação declaratória de nulidade da assembleia geral ordinária e extraordinária com pedido de tutela de urgência proposta por **----------, ----------, ----------, ----------, ----------, ---------- e ----------.**

Na petição inicial (mov. 1, arq. 1), os autores narraram que são proprietários de unidades autônomas no **CONDOMÍNIO ----------** e que a administração condominial passou a convocar assembleias gerais sem a observância das formalidades legais e convencionais, deixando de apresentar prestação de contas, editais de convocação e listas de presença, além de aprovar obras e alterações na convenção sem o quórum legalmente exigido.

Sustentaram que a Assembleia Geral Extraordinária de 07/10/2019 deliberou sobre modificações na convenção quanto ao fechamento de varandas e fachadas sem a obtenção do quórum de dois terços e da unanimidade exigidos pela legislação e pelo estatuto interno. Afirmaram que as intervenções relativas à reforma da piscina (objeto das assembleias realizadas entre 2021 e 2023) e a instalação do sistema de energia fotovoltaica (deliberada na AGE de 20/12/2021) possuem natureza voluptuária e custaram valores vultosos, demandando quórum qualificado de dois terços de todos os condôminos, o qual não fora alcançado. Noticiaram também irregularidades na exploração de espaço comum por minimercado privado, requerendo, em sede de tutela provisória de urgência, a suspensão dos efeitos das deliberações e das cobranças extraordinárias.

A petição inicial veio instruída com procurações (mov. 1, arq. 2), documentos de identificação (mov. 1, arq. 3), comprovantes de endereço (mov. 1, arq. 4), minuta da convenção condominial (mov. 1, arq. 5 e 6), atas de assembleias gerais e listas de presença (mov. 1, arqs. 7 a 20) e regimento interno (mov. 1, arq. 21).

O pedido de tutela de urgência foi indeferido na mov. 12, oportunidade em que se determinou a emenda da petição inicial quanto à cumulação de pedido autônomo de exibição de documentos. Em cumprimento, os autores apresentaram emenda na mov. 21, retificando o rol de pedidos para postular a inversão do ônus probatório, a qual foi recebida pelo juízo singular na mov. 24, arq. 1, postergando-se a apreciação probatória para a fase de saneamento.

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

Citados, os requeridos apresentaram contestação conjunta na mov. 97, arq. 23. Em sede preliminar, arguiram a ilegitimidade passiva da síndica ----------, a inépcia da petição inicial e a prejudicial de decadência bienal em relação às assembleias ocorridas em 18/07/2019, 07/10/2019, 28/01/2021 e 22/04/2021, com fulcro no art. 179 do CC. No mérito, sustentaram a regularidade de todas as convocações, realizadas por meio de afixação física nos elevadores e disparo de mensagens eletrônicas via sistema condominial. Defenderam que as obras da área da piscina possuem natureza necessária, destinadas a conter vazamentos graves e riscos estruturais, conforme laudo pericial de engenharia juntado na mov. 97, arq. 53. Quanto às placas fotovoltaicas, argumentaram tratar-se de benfeitoria útil regida pela regra residual de maioria simples dos presentes, defendendo a legalidade dos contratos firmados.

Os autores ofertaram réplica na mov. 106, sustentando a inaplicabilidade da decadência diante da tese de nulidade absoluta e imprescritibilidade dos atos praticados com violação de quórum legal cogente.

Na decisão de saneamento e organização do processo (mov. 123), o juízo de primeiro grau acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da síndica, extinguindo o processo sem resolução de mérito em relação a ela; pronunciou a decadência do direito de anular as deliberações das assembleias realizadas em 18/07/2019, 07/10/2019, 28/01/2021 e 22/04/2021; deferiu a inversão do ônus da prova documental em desfavor do Condomínio e deferiu a produção de prova oral.

O **CONDOMÍNIO** requerido acostou documentos na mov. 192, sobre os quais os autores se manifestaram na mov. 259. A audiência de instrução e julgamento foi realizada, com a oitiva de testemunha e tomada de depoimento pessoal (movs. 345 e 347), seguindo-se a apresentação de alegações finais escritas pelas partes (movs. 349 e 359).

A sentença foi proferida nos seguintes termos (mov. 360):

> “ (…)
>
> Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I do Código de Processo Civil, para declarar a nulidade da deliberação da AGE de 20/12/2021 no item referente à aprovação da instalação das placas fotovoltaicas, bem como dos contratos dela decorrentes, notadamente a contratação da empresa ---------- e o financiamento celebrado para custeio da instalação, julgando improcedentes os demais pedidos.

Valor: R$ 100,00

> Ante a sucumbência recíproca, mas em maior parte pelos autores, ficam estes responsáveis por bancar 75% (setenta e cinco por cento) das custas processuais, ficando o réu responsável pelos 25% (vinte e cinco por cento) remanescentes. Condeno, ainda, ambas as partes ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, os quais fixo de forma equitativa em R$3.000,00 (três mil reais) para cada um deles, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º do Código de Processo Civil, em razão do baixo valor da causa."

Os autores opuseram embargos de declaração na mov. 379, apontando omissão quanto à tese de nulidade absoluta da AGE de 07/10/2019, contradição na qualificação da reforma da piscina e na fixação dos honorários advocatícios por equidade em detrimento do proveito econômico. O Condomínio apresentou

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

contrarrazões aos aclaratórios na mov. 399. Os embargos de declaração foram rejeitados pela decisão proferida na mov. 402.

Irresignado, o **CONDOMÍNIO** requerido interpôs apelação cível na mov. 382, ratificada na mov. 421. Defendeu que a instalação do sistema de energia fotovoltaica qualifica-se como benfeitoria útil (art. 96, § 2º, do CC), enquadrando-se na alínea "a" do item 4.7.2 da Convenção Condominial, sendo suficiente a aprovação por maioria simples em segunda convocação (art. 1.353 do CC). Invocou normas técnicas da ABNT e a Lei nº 14.300/2022. Subsidiariamente, requereu a modulação dos efeitos para eficácia *ex nunc*, preservando os contratos e financiamento em homenagem à boa-fé e vedação ao enriquecimento sem causa. Por fim, impugnou a fixação de honorários por equidade, pugnando pela incidência do percentual legal sobre o proveito econômico correspondente ao contrato questionado, com redistribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

O Condomínio apelante comprovou o recolhimento do preparo recursal na mov. 382, arqs. 58 a 60.

Contrarrazões à primeira apelação apresentadas pelos autores na mov. 401, arq. 64, pugnando pelo desprovimento do recurso e manutenção integral da nulidade declarada quanto ao sistema solar.

Os autores interpuseram recurso de apelação na mov. 422, arq. 67. Preliminarmente, postularam a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça. No mérito, alegaram a nulidade absoluta e imprescritibilidade da AGE de 07/10/2019 por violação ao quórum do art. 1.351 do CC, pretendendo o afastamento da decadência; defenderam a natureza voluptuária das intervenções na piscina (instalação de cobogós e definição de design na AGE de 26/09/2022); apontaram erro de julgamento sobre o minimercado ante a falta de aplicação da carga dinâmica da prova; e requereram a fixação dos honorários sucumbenciais sobre o proveito econômico de R$ 1.189.440,00, além da readequação da proporção sucumbencial.

Os autores apelantes, conquanto tenham pugnado pela gratuidade, comprovaram o recolhimento das custas de preparo na mov. 425, arq. 71.

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

Contrarrazões à segunda apelação apresentadas pelo Condomínio na mov. 426, arq. 72, arguindo o não conhecimento parcial do recurso por inovação recursal quanto à tese de decomposição estética da piscina e inversão probatória do minimercado, pugnando, no mérito, pelo desprovimento do apelo dos autores.

Passo ao voto.

Inicialmente, no tocante ao pedido de gratuidade da justiça reiterado pelos autores em suas razões de apelação (mov. 422), impõe-se declará-lo prejudicado. Isso porque, conquanto tenham pugnado pela concessão da benesse, os recorrentes efetuaram espontaneamente o recolhimento do preparo recursal, conforme guia e comprovante encartados na mov. 425. A prática do ato processual de recolhimento de custas traduz conduta manifestamente incompatível com a alegação de hipossuficiência financeira, operando-se a preclusão lógica e inviabilizando a apreciação do benefício.

No que diz respeito à insurgência dos autores contra o reconhecimento da decadência da pretensão anulatória referente à AGE de 07/10/2019, constata-se óbice processual intransponível ao seu conhecimento. Com efeito, a decadência concernente a esse ato assemblear foi expressamente apreciada e declarada na decisão de saneamento e organização do processo proferida na mov. 123. Tratandose de pronunciamento interlocutório com resolução de mérito sobre parcela da demanda (art. 487, II, do CPC), competia aos autores impugná-lo imediatamente mediante agravo de instrumento, a teor do art. 1.015, II, do CPC. Não tendo os demandantes interposto o recurso cabível no momento oportuno, operou-se a preclusão consumativa e temporal (art. 507 do CPC), restando vedada a reabertura do debate em sede de apelação contra a sentença final.

Por sua vez, o **CONDOMÍNIO** réu suscita em contrarrazões (mov. 426, arq. 72) preliminar de não conhecimento parcial do apelo autoral por inovação recursal.

Assiste razão em parte à insurgência defensiva.

De fato, o exame dos autos revela que os autores, ao emendarem a petição inicial na mov. 21, desistiram expressamente do pedido autônomo de exibição de documentos e prestação de contas, delimitando o objeto da lide estritamente ao pedido

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

declaratório de nulidade assemblear, o que restou chancelado na decisão saneadora da mov. 123.

A tentativa de reintroduzir a pretensão de prestação de contas e de impor exibição forçada com amparo em carga dinâmica de prova no âmbito do recurso ordinário viola frontalmente a estabilização objetiva da lide (art. 329 do CPC) e a vedação à inovação recursal (art. 1.014 do CPC).

> Lado outro, a discussão concernente à natureza das obras da piscina (se necessárias ou voluptuárias), conquanto enriquecida de novos argumentos nas razões recursais, decorre da tese substancial posta desde a inicial acerca do desrespeito ao quórum de dois terços, não traduzindo inovação vedada, mas desdobramento dialético da matéria devolvida.

Destarte, conheço integralmente da apelação interposta pelo réu e conheço parcialmente da apelação interposta pelos autores.

A controvérsia recursal resume-se a examinar: a) no apelo dos autores (na parte conhecida), a eventual natureza voluptuária das obras da piscina deliberadas nas AGEs de 05/09/2022 e 26/09/2022, a alegada omissão quanto ao minimercado à luz do ônus probatório e os critérios de fixação dos honorários sucumbenciais; b) no apelo do Condomínio, a natureza jurídica da instalação do sistema fotovoltaico aprovada na AGE de 20/12/2021, o quórum aplicável à luz da legislação civil e da Convenção Condominial, a validade dos contratos dela decorrentes e a distribuição dos ônus sucumbenciais.

A matéria devolvida submete-se às disposições do Código Civil relativas ao condomínio edilício e ao regime das benfeitorias (arts. 96, 1.333, 1.341, 1.342 e 1.353), bem como à Convenção Condominial do empreendimento, cujas regras possuem força cogente entre os coproprietários (art. 1.333 do CC), sem descurar das normas fundamentais do processo civil (CPC).

No que tange à alegada natureza voluptuária da reforma da área da piscina, o acervo probatório não ampara a pretensão recursal dos demandantes. O art. 96, § 3º, do Código Civil estabelece que são necessárias as benfeitorias que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Valor: R$ 100,00
ª CÂMARA CÍVEL

No caso vertente, o Laudo Técnico de Avaliação Visual da Piscina e Casa de Máquinas (mov. 97, arq. 52), subscrito por engenheira civil devidamente habilitada, demonstrou patologias graves na edificação, consubstanciadas no alagamento contínuo da casa de máquinas com risco de descarga elétrica e morte de operadores, descolamento de pastilhas com risco de lesão a banhistas, além de infiltrações e percolações de água no solo capazes de causar abalo estrutural e assoreamento.

Intimados especificamente para se manifestarem sobre os documentos colacionados pela defesa (mov. 106 e mov. 259), os autores deixaram de impugnar formal e tecnicamente o referido laudo, tampouco requereram perícia técnica judicial no momento processual oportuno. A intervenção de reparação e restauração da área de lazer, indispensável para resguardar a incolumidade física dos usuários e a solidez do edifício, ostenta natureza de benfeitoria necessária. A reconstrução e adequação dos elementos de proteção perimetral (como o cobogó) decorreram diretamente da

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/10/2026 15:53:56
Assinado por STEFANE FIUZA CANCADO MACHADO
Localizar pelo código: 109887605432563873179210925, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

execução da obra principal, sem desnaturar sua finalidade essencialmente conservativa.

Nesse sentido, colhe-se julgado deste Tribunal:

> "EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMARCATÓRIA C/C RESTITUIÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO. LAUDO PERICIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO NO PRIMEIRO GRAU. PRECLUSÃO. 1. Considerando que após a juntada do laudo pericial a parte autora foi devidamente intimada para manifestar e quedou-se inerte, resta clara a ocorrência de preclusão para a impugnação do mesmo. **2. Deixando a parte de impugnar, no prazo assinalado, as conclusões do laudo pericial, resta precluso seu direito de contestá-lo posteriormente, em sede de apelação**. 3. Majora-se os honorários face ao desprovimento total do recurso. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, Apelação Cível 0509884-74.2008, Rel. Des. Maria das Graças Carneiro Requi, 1ª Câmara Cível, julgado em 13/07/2020)

Portanto, incide a regra da alínea 'a' do item 4.7.2 da Convenção, sendo legítima a deliberação tomada pela maioria simples dos presentes em segunda convocação, razão pela qual deve ser mantida a improcedência do pedido de anulação das respectivas assembleias.

No tocante ao minimercado instalado nas dependências comuns, os autores não comprovaram qualquer vício de nulidade ou prejuízo financeiro suportado pela massa condominial. Frise-se que, em sede de emenda à inicial (mov. 21), os autores desistiram expressamente do pleito autônomo de exibição de documentos. Ademais, a ação anulatória sob o rito comum não se confunde com a ação de exigir contas (art. 550 do CPC), inexistindo espaço para imposição de encargo probatório genérico sobre contratos e receitas do empreendimento de conveniência, notadamente quando demonstrado em audiência que a atividade gera receita acessória revertida em prol da coletividade.

Desse modo, o recurso dos autores não comporta acolhimento nos tópicos conhecidos.

No pertinente ao apelo do **CONDOMÍNIO**, cinge-se a insurgência quanto à declaração de nulidade da deliberação tomada na AGE de 20/12/2021, referente à

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

instalação de placas fotovoltaicas, e dos contratos conexos celebrados com a prestadora do serviço e com a instituição financeira.

> A sentença acolheu a pretensão autoral sob o entendimento de que a instalação do sistema fotovoltaico se subsumiria à alínea 'e' do item 4.7.2 da Convenção Condominial, que exige *quórum* de dois terços de todos os condôminos para a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes. Todavia, esse enquadramento merece reparo.

A alínea 'e' do item 4.7.2 da Convenção, em consonância com o art. 1.342 do Código Civil, regula as intervenções de acréscimo físico-arquitetônico que modificam a conformação espacial do edifício ou inovam na destinação das partes comuns. A instalação de sistema de geração de energia fotovoltaica, acomodado sobre as estruturas de cobertura pré-existentes, não consubstancia acréscimo físico ou ampliação de área útil da edificação, mas sim aparelhamento de natureza técnica destinado a otimizar a infraestrutura elétrica coletiva.

Trata-se, com efeito, de benfeitoria útil (art. 96, § 2º, do CC), porquanto sua finalidade primordial reside em baratear expressivamente os custos ordinários de consumo de eletricidade nas áreas comuns, facilitando a gestão financeira do condomínio. A energia fotovoltaica, além de representar modelo renovável e sustentável que não gera danos ao meio ambiente, traduz economia direta e imediata que aproveita a universalidade dos condôminos, inclusive aos autores, mediante a redução das despesas suportadas na taxa ordinária.

Por ostentar natureza de benfeitoria útil sem acréscimo de área edilícia, a matéria rege-se pelo art. 1.341, II, do Código Civil e pela regra residual da alínea 'a' do item 4.7.2 da Convenção, aplicando-se o quórum de maioria dos condôminos presentes em assembleia em segunda chamada, nos exatos termos do art. 1.353 do Código Civil. Tendo a AGE de 20/12/2021 ocorrido regularmente em segunda convocação (mov. 1, arq. 12) e obtido a aprovação pela maioria dos votantes presentes, resta hígida a manifestação da vontade assemblear.

Nesse mesmo sentido, confira-se o entendimento jurisprudencial aplicável à espécie:

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

"DIREITO CIVIL. NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. ÔNUS DA IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. OBSERVÂNCIA. INSTALAÇÃO DE ENERGIA FOTOVOLTÁICA. OBRA ÚTIL. 'QUÓRUM'. VOTO DA MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS. DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS E LEGAIS OBSERVADAS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INOCORRÊNCIA. I. CASO EM EXAME 1. O recurso. A apelação interposta pela parte autora visa à reforma da sentença de improcedência do pedido de declaração de nulidade da Assembleia Geral Extraordinária do condomínio (réu), ocorrida em 07.10.2023. 2. Fatos relevantes. (i) o apelante, proprietário de apartamento no condomínio réu, ajuizou a presente demanda com fundamento na nulidade da AGE realizada em 07.10.2023, por suposta inobservância da regra referente ao quórum mínimo para aprovação de obra voluptuária no condomínio; (ii) O réu, por sua vez, alega que, nessa assembleia, somente foi deliberada a contratação e instalação das placas de energia solar, mas que a aprovação de realização da obra objeto dos autos teria ocorrido em assembleia diversa, realizada em 29/04/2023, bem como que a aprovação foi unânime, inclusive com voto favorável do autor. Além disso, nega o caráter voluptuário das obras, afirmando serem necessárias ou úteis. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO 3. Há três questões em discussão: (i) se a ré teria impugnado especificamente as alegações autorais da irregularidade do quórum; (ii) se houve observância do quórum necessário à aprovação de benfeitoria de natureza útil; (iii) se o autor teria incorrido em litigância de má-fé. III. **RAZÕES DE DECIDIR 4. O apelado (parte ré) impugnou especificamente as alegações autorais acerca da necessidade do quórum de 2/3 dos condôminos para deliberação de obras a serem realizadas em área comum do condomínio, razão pela qual não prospera a alegação de ausência de impugnação específica (Código de Processo Civil, artigo 341). 5. A realização de obras no condomínio depende, se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos e, se úteis, de voto da maioria dos condôminos. (Código Civil, artigo 1.341, incisos I e II). 6. A energia fotovoltaica, além de um modelo renovável de energia que não gera danos ao meio ambiente, representa imediata redução dos custos do condomínio com gastos de energia. 7. Afigura-se cristalino que constitui obra de natureza útil ao condomínio a se enquadrar na situação típica do artigo 1.341, inciso II do Código Civil, a exigir tão somente o quórum assemblear da maioria simples dos condôminos, como observado no caso concreto.** 8. A apelada formulou pedido para aplicação de multa por litigância de má-fé. No entanto, as circunstâncias processuais não denotam conduta maliciosa do apelante, tampouco a finalidade de induzir o Juízo a erro com afirmações propositalmente inverídicas, senão a busca de que fosse prevalecida a sua versão (frágil) acerca dos fatos. Por ora, não se impõe a multa processual. IV. DISPOSITIVO 9. Apelação desprovida. Indeferido o pedido de litigância de má-fé. (TJDF 0743662-95.2023.8.07.0001, Relator: Fernando Tavernard, Data de Julgamento: 19/02/2025, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: 26/02/2025)."

Cumpre ressaltar, ademais, que, conforme confirmado na audiência de instrução e julgamento pela primeira testemunha ouvida, ---------- (mov. 347), e pelas demais provas carreadas aos autos, o sistema fotovoltaico já foi integralmente instalado no ano de 2022 (a supracitada Assembleia ocorreu em dezembro do ano de 2021 e a presente ação só foi ajuizada no ano de 2023) e encontra-se em regular operação, proporcionando economia financeira mensal na conta de energia das áreas comuns, em proveito de todos os condôminos, inclusive dos autores.

Valor: R$ 100,00
ª CÂMARA CÍVEL

Deste modo, a invalidação do ato e o desfazimento dos ajustes contratuais violariam frontalmente a função social do contrato, a boa-fé objetiva e a segurança jurídica de terceiros contratantes (prestadora do serviço e agente financeiro financiador), acarretando enriquecimento sem causa dos próprios dissidentes que fruem da redução tarifária.

Desse modo, impõe-se a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido de declaração de nulidade da AGE de 20/12/2021 e dos contratos derivados da instalação fotovoltaica, preservando-se sua integral higidez jurídica.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/10/2026 15:53:56
Assinado por STEFANE FIUZA CANCADO MACHADO
Localizar pelo código: 109887605432563873179210925, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

Em virtude do acolhimento da pretensão recursal do Condomínio e da integral rejeição dos pleitos autorais mantida neste julgamento, tem-se a improcedência total dos pedidos formulados na exordial, impondo-se a inversão dos ônus sucumbenciais.

No tocante aos honorários advocatícios, observa-se que os autores atribuíram à causa o valor irrisório de R$ 100,00 (mov. 1, arq. 1). O arbitramento por equidade (art. 85, § 8º, do CPC) revela-se impositivo, visto que a demanda não ostenta condenação pecuniária e a lide anulatória de deliberações administrativas não gera proveito econômico individual direto e imediato em proveito dos autores suscetível de base de cálculo ordinária. Considerando o longo tempo de tramitação, a multiplicidade de atos processuais e o elevado zelo dos patronos do Condomínio, arbitro os honorários sucumbenciais em R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a serem suportados pelos autores, restando prejudicada a insurgência dos demandantes sobre o tema.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC e das diretrizes firmadas no Tema 1.059 do STJ, o desprovimento do apelo dos autores na parte conhecida impõe a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono do Condomínio.

Assim, majoro os honorários sucumbenciais devidos pelos autores ao procurador do réu em R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando a verba honorária em R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). Descabe fixação de honorários recursais em desfavor do Condomínio, diante do parcial provimento de seu recurso.

Ante o exposto: I - **CONHEÇO PARCIALMENTE DA APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **---------- E OUTROS** e, na parte conhecida, **NEGO-LHE PROVIMENTO**; **II - CONHEÇO DA APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **CONDOMÍNIO ---------- e DOU-LHE PARCIAL**
PROVIMENTO para reformar a sentença de primeiro grau, julgando improcedente o pedido de declaração de nulidade da deliberação da AGE de 20/12/2021 referente à instalação do sistema de placas fotovoltaicas, bem como dos contratos a ela vinculados, mantendo-os válidos e eficazes; III - Em decorrência do resultado do julgamento, condeno os autores integralmente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono do Condomínio réu, ora fixados por equidade em R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), majorados em grau recursal em R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), com fulcro no art. 85, §§ 2º, 8º e 11, do Código de Processo Civil e no Tema 1.059 do Superior Tribunal de Justiça.

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

É o voto.

Datado e assinado digitalmente.

STEFANE FIÚZA CANÇADO MACHADO

Juíza Substituta em Segundo Grau

RELATORA

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5489757-64.2023.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

1º APELANTE: CONDOMÍNIO ----------

1º APELADO: ---------- E OUTROS

2º APELANTE: ---------- E OUTROS

2º APELADO: CONDOMÍNIO ----------

RELATORA: STEFANE FIÚZA CANÇADO MACHADO – Juíza Substituta em Segundo Grau

5ª CÂMARA CÍVEL

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. REFORMA EM ÁREA COMUM. PISCINA. BENFEITORIA NECESSÁRIA. INSTALAÇÃO DE ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA. BENFEITORIA ÚTIL. QUÓRUM DE MAIORIA SIMPLES EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO. DECADÊNCIA PRONUNCIADA EM DECISÃO SANEADORA. CABIMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRECLUSÃO TEMPORAL. PEDIDO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS.

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

DESISTÊNCIA EM EMENDA À INICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR IRRISÓRIO DA CAUSA. APRECIAÇÃO EQUITATIVA. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DO RÉU CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação declaratória de nulidade de assembleias condominiais e contratações decorrentes proposta por condôminos em face do condomínio edilício, impugnando deliberações sobre fechamento de varandas, reformas na área da piscina, exploração de espaço comum por minimercado e instalação de placas fotovoltaicas. Sentença que acolheu parcialmente os pedidos para declarar a nulidade da assembleia referente ao sistema de energia solar e dos contratos correlatos, julgando improcedentes os demais pleitos e arbitrando honorários advocatícios por equidade. Dupla apelação cível interposta por ambas as partes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em definir: (i) a higidez da pronúncia da decadência em decisão de saneamento não impugnada tempestivamente e o cabimento de pretensão de exibição probatória após desistência homologada; (ii) a natureza jurídica das obras na piscina e a regularidade do quórum de aprovação assemblear; (iii) a natureza jurídica da instalação de placas fotovoltaicas em áreas comuns e o quórum exigível para sua deliberação; e (iv) a forma de fixação e a redistribuição dos honorários advocatícios sucumbenciais ante o valor irrisório atribuído à causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recolhimento espontâneo do preparo recursal revela comportamentoincompatível com a alegada hipossuficiência financeira, acarretando preclusão lógica e prejudicando o pedido de gratuidade da justiça reiterado no apelo autoral.

4. A decisão interlocutória proferida na fase de saneamento que pronuncia adecadência acolhe parcela meritória da demanda (CPC, art. 487, II) e sujeita-se a imediato agravo de instrumento (CPC, art. 1.015, II). Não exercido o recurso a tempo e modo, consolida-se a preclusão consumativa e temporal (CPC, art. 507), sendo inadmissível suscitar a matéria na apelação contra a sentença terminativa.

5. A tentativa de reintroduzir pleito de prestação de contas e impor exibiçãoprobatória genérica amparada em inversão probatória, após formal e expressa desistência manifestada na emenda à inicial, contraria a estabilização da lide (CPC, art. 329) e configura inovação recursal manifestamente vedada (CPC, art. 1.014).

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

6. As reformas na área da piscina destinadas a estancar infiltrações,alagamentos contínuos de casa de máquinas com risco iminente de choque elétrico e descolamento de pastilhas ostentam natureza de benfeitorias necessárias (CC, art. 96, § 3º), atestadas por laudo pericial subscrito por engenheira habilitada e não impugnado oportunamente pela parte interessada. Correta a deliberação aprovada pela maioria simples dos votantes presentes em segunda chamada.

7. A destinação de espaço coletivo a minimercado que rende proveitofinanceiro à comunidade condominial e reduz custos ordinários não traduz irregularidade, não comportando o rito anulatória transmudação em ação de exigir contas quando inexiste demonstração de dano.

8. A instalação de sistema de geração de energia fotovoltaica acomodadonas coberturas pré-existentes, sem acréscimo de área construída ou inovação na destinação dos espaços, configura benfeitoria útil (CC, art. 96, § 2º), visando à imediata e contínua redução tarifária em prol da coletividade dos condôminos. Submete-se ao quórum de maioria simples dos condôminos presentes em segunda chamada (CC, arts. 1.341, II, e 1.353), impondo-se a reforma da sentença para validar a assembleia e resguardar os contratos celebrados com terceiros de boa-fé, em respeito à função social do contrato e à segurança jurídica.

9. Sendo irrisório o valor da causa e inocorrendo condenação ou proveitoeconômico direto mensurável, a fixação de honorários advocatícios sucumbenciais deve observar o critério de equidade (CPC, art. 85, § 8º), com a condenação integral da parte sucumbente em custas e honorários, além da majoração recursal pertinente decorrente do desprovimento do apelo autoral (CPC, art. 85, § 11, e Tema 1.059/STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso dos autores parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido. Recurso do réu conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. A pronúncia de decadência na fase de organização e saneamento do processo resolve parcela do mérito e desafia recurso de agravo de instrumento, incidindo preclusão consumativa e temporal caso não interposto tempestivamente. 2. A instalação de sistema fotovoltaico sobre telhados ou coberturas preexistentes em condomínio edilício, voltada à eficiência energética e redução de gastos de eletricidade nas áreas comuns, ostenta natureza jurídica de benfeitoria útil, sendo dispensável o quórum qualificado de dois terços e bastante a aprovação pela maioria dos votos dos condôminos presentes em assembleia em segunda convocação, a teor dos artigos 1.341, II, e 1.353 do Código Civil. 3. Obras de preservação estrutural e neutralização de risco iminente de acidentes em áreas comuns edilícias qualificam-se como necessárias, sujeitando-se à aprovação pela maioria simples em segunda convocação. 4. Tratando-se de ação anulatória de ato assemblear com valor da causa irrisório e sem conteúdo econômico de imediata mensuração, impõe-se a aplicação da apreciação equitativa para

Valor: R$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 09/11/2026 16:58:40

arbitramento de honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º, 8º e 11, 329, 487, I e II, 507, 1.014, 1.015, II; CC, arts. 96, §§ 2º e 3º, 1.333, 1.341, II, 1.342, 1.353.

Jurisprudências relevantes citadas: Tema 1059/STJ; TJGO, Apelação Cível 0509884-74.2008; TJ-DF, Apelação Cível 0743662-95.2023.8.07.0001.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas anteriormente.

ACORDAM, os componentes da Quarta Turma Julgadora da 5ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **EM CONHECER PARCIALMENTE DA APELAÇÃO CÍVEL DO PRIMEIRO APELO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGAR-LHE PROVIMENTO, E CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL DO SEGUNDO APELO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além da Relatora, os Desembargadores constantes no extrato da ata.

PRESIDIU a sessão de julgamento o Desembargador Maurício Porfírio Rosa.

PRESENTE o (a) Procurador (a) de Justiça constante no extrato da ata.

ESTEVE presente ----------, pelo 1º apelante.

Valor: R$ 100,00

STEFANE FIÚZA CANÇADO MACHADO

Juíza Substituta em Segundo Grau

RELATORA

Datado e assinado digitalmente, conforme artigos 10 e 24 da Resolução n. 59/2016.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/10/2026 15:53:56
Assinado por STEFANE FIUZA CANCADO MACHADO
Localizar pelo código: 109887605432563873179210925, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p