



JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de
Goiás

10ª Câmara Cível
Gabinete do Desembargador Silvânio Divino de **PODER**
Alvarenga

gab.sdalvarenga@tjgo.jus.br

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5361565-45.2025.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: COMISSÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO -----

APELADOS: ----- E OUTROS

RELATOR: DES. SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA

VOTO

Trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta pela **COMISSÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO -----** (mov. 27) contra a sentença (mov. 24) proferida pelo Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da comarca de Goiânia, Dr. Rodrigo de Melo Brustolin, na ação de destituição de síndico, cumulada com pedido de tutela de urgência antecipada e perícia contábil ajuizada em desfavor de -----, -----, -----, -----, ----- e ----- e -----.



Na petição inicial, a autora/apelante afirmou representar os condôminos e descreveu diversas irregularidades supostamente praticadas pelo síndico, pleiteando, entre outros pontos, afastamento liminar do gestor, nomeação de administrador judicial, auditoria contábil e declaração de nulidades administrativas.

O juízo de origem, após determinar a regularização do polo ativo mediante autorização assemblear e substituição pela pessoa jurídica condomínio — o que não foi atendido — extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por ilegitimidade ativa (art. 485, VI, CPC).

A apelante sustenta legitimidade ativa própria (ordinária ou extraordinária), invoca princípios da tutela coletiva e defende que, ao menos, o processo deveria ter sido suspenso para permitir a convocação de assembleia.

Em contrarrazões, o apelado suscita preliminar de inovação recursal quanto ao pedido subsidiário de suspensão e pugna pelo desprovimento do recurso.

1. Da preliminar de inovação recursal

O pedido subsidiário de suspensão do processo, com a finalidade de viabilizar futura deliberação assemblear, foi expressamente formulado pela apelante ainda na petição de emenda à inicial, tendo sido, inclusive, reiterado no presente recurso, com idêntico fundamento jurídico.

Não se cuida, portanto, de inovação recursal ou de pretensão inédita, mas de mero desdobramento lógico da controvérsia principal — notadamente quanto à legitimidade ativa — e do mecanismo adequado para superação do vício processual apontado pelo juízo de origem.



Ainda que a sentença tenha enfrentado a questão, o fato não conduz à preclusão, uma vez que a apelação possui natureza ampla e aptidão para devolver ao Tribunal o exame integral das matérias impugnadas, inclusive aquelas relativas ao saneamento do processo e ao indeferimento de requerimentos formulados pela parte, conforme expressamente autoriza o artigo 1.009 do Código de Processo Civil.

Assim, não há falar em matéria nova nem em inovação processual vedada pelo art. 1.014 do mesmo diploma legal, razão pela qual a preliminar deve ser rejeitada.

2. Da admissibilidade recursal

Conheço do recurso porquanto revestido do pressupostos exigidos à sua admissibilidade.

3. Do mérito

A controvérsia devolvida a esta instância se restringe a duas questões centrais: (a) a existência ou não de legitimidade ativa da apelante para promover a presente ação; e (b) a possibilidade de saneamento posterior do vício por meio de autorização assemblear, com suspensão do feito, à luz dos princípios processuais vigentes.

3.1. Da ilegitimidade ativa

Nos termos do artigo 17 do Código de Processo Civil, para postular em juízo é indispensável a presença concomitante de legitimidade e interesse processual. A ausência de qualquer desses pressupostos autoriza a extinção do feito



sem resolução do mérito (art. 485, VI, CPC), como corretamente procedeu o Juízo de origem.

A legitimidade ativa deve ser aferida à luz da titularidade do direito material deduzido em juízo, não bastando a mera afinidade fática ou institucional com a controvérsia.

Nos termos do artigo 75, inciso XI, do Código de Processo Civil, o condomínio edilício é representado em juízo, ativa e passivamente, pelo síndico.

Dispõe o Código Civil:

“ Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

(...)

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.”



Como se vê, o regime legal do condomínio edilício centraliza no síndico a representação judicial e extrajudicial do ente condominial (art. 1.348, II) e reserva à assembleia geral a competência exclusiva para fiscalizar a gestão, exigir prestação de contas e deliberar sobre a destituição do administrador (arts. 1.349 e 1.350). Trata-se de modelo normativo fechado de governança, que veda a substituição da vontade assemblear por comissões informais ou terceiros sem legitimação legal, sob pena de violação à autonomia condominial, à legalidade e à segurança jurídica.

No caso, os pedidos formulados (destituição do síndico, invalidação de atos administrativos, nomeação de administrador provisório e apuração contábil da gestão) dizem respeito exclusivamente à administração e à governança interna do condomínio, cuja titularidade pertence ao ente condominial, nos termos dos mencionados artigos 1.348, 1.349 e 1.350 do Código Civil.

A apelante, Comissão de Moradores, por sua vez, não se confunde com o condomínio, tampouco detém, por si, titularidade do direito à gestão condominial, razão pela qual não possui legitimidade ordinária para formular as pretensões deduzidas.

A propósito, *mutatis mutandis*:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE ATIVA. (...) III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O acórdão entendeu que a legitimidade para exigir prestação de contas condominiais é da assembleia geral, não de condômino individualmente, conforme artigos 1.348, VIII, e 1.350 do CC. (...) IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Embargos de Declaração Conhecidos e Rejeitados. Teses de Julgamento: “1. A ação de prestação de contas condominiais deve ser proposta pela assembleia geral, não individualmente por condômino. (...)” (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Apelação Cível, 5634768-61.2022.8.09.0051, DESEMBARGADOR JEOVA SARDINHA DE MORAES - (DESEMBARGADOR), 9ª Câmara Cível, julgado em 10/04/2025)



3.2. Da inexistência de legitimidade extraordinária ou substituição processual

Por outro lado, a legitimidade extraordinária prevista no artigo 5º, XXI, da Constituição Federal exige autorização expressa dos associados ou pertinência temática em defesa de direitos individuais homogêneos ou coletivos, o que não se confunde com a substituição processual do próprio condomínio edilício, pessoa jurídica despersonalizada com representação legal própria.

A legitimidade extraordinária — consistente na possibilidade de postular em nome próprio direito alheio — exige autorização legal expressa, nos termos do artigo 18 do Código de Processo Civil.

A apelante (i) não integra o rol de legitimados para tutela coletiva previsto na Lei 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) ou no artigo 82 do Código de Defesa do Consumidor; (ii) não possui previsão legal para substituir o condomínio ou os condôminos em juízo; (iii) tampouco demonstrou mandato individualizado ou autorização assemblear formal que lhe conferisse representação válida.

Assim, não há base legal para reconhecer legitimidade extraordinária, sendo vedado ao Judiciário criar hipótese de substituição processual por analogia ou equidade, sob pena de violação ao princípio da legalidade processual.

3.3. Da inaplicabilidade dos princípios da tutela coletiva à gestão condominial

A invocação genérica de princípios da tutela coletiva não tem o condão de suplantar o regime jurídico específico do condomínio edilício.



Os interesses debatidos não possuem natureza difusa ou coletiva stricto sensu; referem-se a direitos patrimoniais divisíveis, inseridos na estrutura organizacional própria do condomínio; e, ainda, submetem-se à soberania da assembleia geral, órgão deliberativo máximo, conforme dispõe o artigo 1.349 do Código Civil.

Permitir que comissões informais de moradores substituam a vontade assemblear implicaria na desorganização institucional do condomínio; no enfraquecimento da autonomia privada coletiva; bem como, no risco de judicialização crônica da gestão interna.

O ordenamento jurídico não autoriza tal deslocamento decisório, como já demonstrado anteriormente.

3.4. Da possibilidade de saneamento

É bem verdade que o Código de Processo Civil prestigia a primazia do julgamento do mérito (arts. 4º e 6º). Contudo, a legitimidade deve estar presente no momento da propositura da ação.

In casu, a ausência de legitimidade ativa constitui vício insanável quando inexistente autorização ou representação válida no momento do ajuizamento.

Mesmo assim, o Juízo de origem oportunizou a regularização do polo ativo, determinando a substituição pelo condomínio mediante deliberação assemblear, providência não efetivada.

Não há falar, portanto, em nulidade ou em obrigatoriedade de suspensão do feito.



A sentença deve ser mantida.

3.5. Da impossibilidade de suspensão do processo para “convalidar” legitimidade

A apelante sustenta que o processo deveria ter sido suspenso para possibilitar a convocação de assembleia, a fim de suprir a alegada falha de representação.

A tese não prospera.

A legitimidade, como já consignado, ativa deve existir no momento do ajuizamento da ação, constituindo pressuposto processual de validade, insuscetível de criação retroativa. E mesmo assim, repiso, em atenção ao princípio da primazia do julgamento de mérito, foi oportunizada a regularização do polo ativo, razão pela qual correta a extinção imediata do feito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

3.6. Da ausência de situação excepcional que justifique flexibilização

Ressalte-se, ainda, que não restou demonstrada situação excepcional apta a autorizar mitigação das regras legais de governança condominial, tais como risco iminente de dilapidação patrimonial; prova robusta de desvio de recursos; impedimento efetivo à convocação de assembleia; ou perigo concreto de dano irreversível.

Sem a configuração de cenário extremo, não se legitima a



substituição da assembleia pelo Judiciário, tampouco por grupos informais de moradores.

4. Do dispositivo

Isto posto, **CONHEÇO DO RECURSO, PORÉM LHE NEGÓ PROVIMENTO** para manter a sentença apelada por seus próprios fundamentos.

Deixo de aplicar a regra do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, porquanto “*Os honorários recursais não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais*” (<https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/doc.jsp?livre=%27128%27.tit.>).

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.



DES. SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA

RELATOR

110/cl

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5361565-45.2025.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: COMISSÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO -----

APELADOS: ----- E OUTROS

RELATOR: DES. SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE TUTELA DE URGÊNCIA E PERÍCIA CONTÁBIL. ILEGITIMIDADE ATIVA DE COMISSÃO DE MORADORES. INAPLICABILIDADE DA TUTELA COLETIVA À GOVERNANÇA CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE SUSPENSÃO DO PROCESSO PARA CONVALIDAR LEGITIMIDADE. DESPROVIMENTO.

I. Caso em exame 1. Apelação cível interposta pela COMISSÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO ----- contra sentença que extinguiu, sem resolução do mérito, ação de destituição de síndico cumulada com pedido de tutela de urgência e perícia contábil, ajuizada em face de ----- E OUTROS, síndico e empresas prestadoras de serviços, ao fundamento de ilegitimidade ativa (CPC, art. 485, VI). **2.** A parte autora alegou irregularidades na gestão condominial e requereu o afastamento liminar do síndico, a nomeação de administrador judicial, auditoria contábil e declaração de nulidades administrativas. O juízo de origem determinou a regularização do polo ativo mediante autorização



assemblear e substituição pelo condomínio, providência não cumprida. **3.** Em contrarrazões, suscitou-se preliminar de inovação recursal quanto ao pedido subsidiário de suspensão do processo.

II. Questão em discussão 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a Comissão de Moradores possui legitimidade ativa, ordinária ou extraordinária, para propor ação voltada à destituição de síndico e à invalidação de atos de gestão condominial; e (ii) saber se é possível suspender o processo para posterior convocação de assembleia com o objetivo de suprir o vício de representação.

III. Razões de decidir 5. Rejeita-se a preliminar de inovação recursal, pois o pedido subsidiário de suspensão foi formulado ainda na origem, não configurando pretensão inédita (CPC, arts. 1.009 e 1.014). **6.** O condomínio edilício é representado judicialmente pelo síndico (CPC, art. 75, XI; CC, art. 1.348, II), competindo à assembleia deliberar sobre destituição e fiscalização da gestão (CC, arts. 1.349 e 1.350). Comissão de moradores não se confunde com o ente condominial nem detém titularidade do direito material discutido. **7.** Inexistente hipótese de legitimidade extraordinária, pois não há autorização legal ou assemblear que permita à apelante substituir o condomínio em juízo (CF/1988, art. 5º, XXI; CPC, art. 18). **8.** Os interesses debatidos dizem respeito à governança interna do condomínio, não configurando tutela coletiva apta a afastar o regime jurídico específico do condomínio edilício. **9.** A legitimidade ativa deve estar presente no momento do ajuizamento da ação. Embora oportunizada a regularização do polo ativo, a providência não foi cumprida, sendo correta a extinção do feito sem resolução do mérito (CPC, art. 485, VI). **10.** Não há obrigatoriedade de suspensão do processo para futura deliberação assemblear, ausente situação excepcional que justifique flexibilização das regras legais de representação.

Tese de julgamento: “1. A destituição de síndico e a invalidação de atos de gestão condominial constituem matérias de titularidade do condomínio edilício, representado pelo síndico, ou da assembleia geral, não possuindo comissão de moradores legitimidade ativa para ajuizar ação com tal finalidade. 2. A ausência de legitimidade ativa no momento do ajuizamento da ação autoriza a extinção do processo sem resolução do mérito, não



sendo obrigatória a suspensão do feito para posterior deliberação assemblear.”

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXI; CPC, arts. 17, 18, 75, XI, 485, VI, 1.009 e 1.014; CC, arts. 1.348, II, 1.349 e 1.350.

Jurisprudência relevante citada: TJGO, Apelação Cível nº 5634768-61.2022.8.09.0051, Rel. Des. Jeová Sardinha de Moraes, 9ª Câmara Cível, j. 10.04.2025.

IV. Dispositivo e tese 11 Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os componentes da Terceira Turma Julgadora da Décima Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer do apelo e negar-lhe provimento, nos termos do voto deste Relator.

Presidente da sessão, relator (a) e votantes nominados no extrato da ata de julgamento.

A Procuradoria-Geral de Justiça esteve representada pelo membro também indicado no extrato da ata.

Goiânia, 17 de Março de 2026.

DES. SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA

RELATOR

