



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000283610**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000255-37.2022.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO TAMBORÉ 4 - VILLAGGIO, é apelado/apelante ARGOS GESTÃO PROFISSIONAL LTDA.

**ACORDAM**, em 30ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**MARCOS GOZZO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação nº: 1000255-37.2022.8.26.0529**

**Apelante: CONDOMÍNIO TAMBORÉ IV – VILLAGIO**

**Apelado: ARGOS GESTÃO PROFISSIONAL LTDA – ME**

**Autos em primeiro grau nº: 1000255-37.2022.8.26.0529**

**Juiz Prolator da Sentença: Dr. José Maria Alves de Aguiar Júnior**

**2ª Vara Cível do Foro de Santana do Parnaíba**

**VOTO Nº. 22303**

AÇÃO DE REPARAÇÃO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Reembolso de despesas efetuadas pelo síndico em serviço do condomínio. Improcedência do pedido. Reconhecida a sucumbência do autor.

INSURGÊNCIA DO REQUERENTE. Aprovação em conselho da necessidade de contratação de advogado para ajuizar demanda. Condôminos que sabiam da contratação e aprovaram a continuação da demanda com recurso para segunda instância. Ausência de responsabilidade do síndico pela improcedência do pedido naqueles autos. Sentença mantida.

Recurso desprovido.

1. Recebo o recurso de apelação de fls. 897/915 nos efeitos suspensivo e devolutivo, deixando de intimar a parte contrária para apresentação de contrarrazões, eis que já ofertadas nos autos.

2. Não conheço o recurso interposto a fls. 920/938, tendo em vista o princípio da unirecorribilidade recursal.

3. Cuida-se de ação de reparação e indenização por danos materiais ajuizada por **CONDOMÍNIO TAMBORÉ IV – VILLAGIO** em face de **ARGOS GESTÃO PROFISSIONAL LTDA – ME**, cujo pedido foi julgado improcedente. Na mesma oportunidade, foi reconhecida a sucumbência do autor (fls. 874/877).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

O autor apelou requerendo a reversão do julgado (fls. 897/915). Alega que o síndico profissional contratou serviços de advocacia quando o Condomínio. Assim, demonstrada a ocorrência dos gastos, sendo de rigor a total procedência do pleito exordial.

Contrarrazões a fls. 946/954.

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

**Passo ao voto.**

Narrou o autor que a empresa ré atuou como síndica do condomínio desde abril de 2018. No entanto, em 2019, após prejuízos suportados por condômina devido à forte chuva, o síndico requereu reembolso do seguro, o qual foi negado. Assim, a empresa ré efetuou contratação de escritório de advocacia para propositura de demanda judícia visando discutir a questão negada pelo seguro, tendo o valor de contratação o de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), cujo pedido foi julgado improcedente, tendo o condomínio arcar com as custas e despesas processuais, que somados à contratação de advogado, deu-se no valor de 57.909,58.

Desta forma, ingressou com a presente demanda, requerendo que a empresa ré repare os prejuízos causados. Com a inicial, juntou os documentos de fls. 16/501.

A empresa ré contestou o feito alegando, no mérito, alegando que o dano causado em imóvel de condômina se deu por responsabilidade do condomínio, diante da *“incapacidade da infraestrutura do condomínio em não escoar a água pelas bocas de lobo”* (fls. 516). Aduz que diversas obras de melhoria foram efetuadas, em consonância com reuniões com o conselho. Ademais, a contratação de advogado para acionamento da seguradora foi aprovada pelo conselho, não havendo responsabilidade do síndico.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de improcedência do pleito exordial, contra o que se insurgiu o condomínio autor. Em suas razões recursais, reitera os termos da inicial, ou seja, aduz terem sido

comprovados os gastos pelo condomínio, sendo devido o reembolso.

Pois bem.

De fato, ainda que foi aprovada em assembleia a contratação do escritório de advocacia, esta foi informada ao conselho do condomínio e aprovada. Assim como a apresentação de recurso de apelação para segunda instância.

A empresa ré comprovou a discussão da contratação de advogado para analisar o “sinistro da casa 02”, conforme Ata da Reunião do Conselho de Administração em 06/05/2019 (fls. 563/564).

A fls. 574/822 a empresa ré comprou a aprovação dos condôminos para a continuação do processo em segunda instância, através de pesquisa realizada através de formulário respondido por 81 pessoas.

Conforme bem delineado pelo MM. Juízo sentenciante, “*Nessa ordem de ideias, vale lembrar que os condomínios, como entes despersonalizados que são, são representados pelo síndico, que age em nome da coletividade. Nesse contexto, a responsabilização do síndico se dá nos limites dos poderes de administração a ele conferidos pelo coletivo. Evidentemente, embora o síndico, na qualidade de representante legal do condomínio, seja responsável pela sua administração, somente poderá ser responsabilizado civilmente quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos ao administrado ou a terceiros. No entanto, essa responsabilidade é subjetiva, (...) Nesse passo, agindo a requerida sobre o manto da aprovação da coletividade, não se verifica razão para proceder os pedidos autorais.*” (fls. 876).

Destarte, o apelo manejado pelo demandante deixou de trazer um único argumento capaz de infirmar, de forma clara e idônea, os escorreitos fundamentos da sentença hostilizada, tampouco de demonstrar qualquer desacerto daquela decisão, inexistindo óbice para a ratificação do julgado com base no artigo 252 do Regimento Interno do Egrégio TJSP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Dado o decaimento do autor também neste grau recursal, fica mantida sua sucumbência, sendo os honorários devidos pelo autor majorados para 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantida a sentença pelos seus próprios fundamentos.

**MARCOS GOZZO**  
RELATOR