



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050187-97.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante JULIANA CIGANHA MARQUES GOUVEA, são apelados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMA VISTA I e ADRIANA CAMILLO AUGUSTO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32816

APELAÇÃO Nº: 1050187-97.2021.8.26.0506

APELANTE: JULIANA CIGANHA MARQUES GOUVEA

APELADOS: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMA VISTA I e ADRIANA
CAMILLO AUGUSTO DA SILVA

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

JUIZ: FRANCISCO CAMARA MARQUES PEREIRA

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação movida por condômina em face da síndica e do Condomínio, apontando diversas irregularidades na administração. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. **AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OFENSA À NORMA LEGAL OU CONVENCIONAL.** Autora não apontou de modo específico qual infração praticada por outros condôminos deixou de ser reprimida pelos réus. Os pontuais atrasos no conserto do portão da garagem e na substituição do piso de cerâmica trincado do corredor do sexto andar foram justificados e estão solucionados. Não foi demonstrado impedimento de acesso da autora aos documentos relacionados à prestação de contas e às atas de assembleia. Não compete ao Poder Judiciário analisar o mérito de decisões relativas a matérias interna corporis, ressalvadas as deliberações que violem normas legais e convencionais, o que não se deu, no caso. Sentença mantida. **SUCUMBÊNCIA.** Majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do art. 85, §11, do CPC. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 445/451, que julgou improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial. Imputou à autora o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.500,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC.

Apela a autora alegando ter demonstrado que a síndica, em diversas oportunidades, descumpriu o Regimento Interno do Condomínio. Os réus não comprovaram a efetiva aplicação de penalidade aos condôminos que utilizaram a garagem e as sacadas de modo indevido, nem justificaram a demora no conserto do portão automático, o que gerou insegurança a todos os moradores.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 460/461), com contrarrazões apresentadas a fls. 465/470.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

JULIANA CIGANHA MARQUES GOUVEA vem noticiando diversas irregularidades a ADRIANA CAMILLO AUGUSTO DA SILVA, síndica do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMA VISTA I, tais como: carros estacionados de modo a extrapolar as delimitações das vagas de garagem, objetos estranhos armazenados nestes lugares e embaixo das escadas, objetos deixados nas sacadas à vista de todos, portão da garagem que permanece aberto sem justificativa, piso de cerâmica quebrado no corredor de seu andar próximo ao elevador e indisponibilidade das pastas de prestações de contas e atas de assembleia no aplicativo mantido pela administradora (fls. 19/81 e 133/141). Ocorre que nenhuma providência é tomada pela síndica.

Daí a condômina extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 16.12.2021, desta ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais de R\$ 5.000,00, correspondentes aos gastos estimados para a defesa de seu direito.

Os réus compareceram espontaneamente aos autos (fls. 162/164) e apresentaram contestação (fls. 219/234). A síndica sustenta sua ilegitimidade passiva, pois a responsabilidade é do Condomínio que representa.

Os danos materiais não foram sequer especificados. Os condôminos que descumprem o Regimento Interno são devidamente notificados e, eventualmente, multados. O portão permaneceu aberto ocasionalmente, seja por falha no motor, seja por algum acidente, mas sempre sob vigilância dos funcionários do Condomínio. Eventuais problemas no aplicativo não impediam o acesso dos condôminos aos documentos mencionados, bastando sua requisição por *e-mail*. O piso de cerâmica só não foi substituído porque sua quebra decorreu de vício estrutural do prédio, o que é objeto de demanda movida pelo Condomínio em face da construtora, devendo ser mantido à disposição de perícia judicial. De todo modo, para evitar acidentes, instalou um tapete de borracha sobre o piso danificado (fls. 235/343).

Em réplica, a autora ratificou os termos de sua petição inicial, ressaltando que as rés não demonstraram a solução de todos os problemas apontados (fls. 363/371).

Os réus pleitearam a produção de prova oral (fls. 348/349) e juntaram novos documentos a fim de demonstrar que a autora tem por hábito deduzir injustificadamente elevado número de reclamações (fls. 350/362).

Ao sanear o feito, o D. Juízo "*a quo*" afastou a preliminar de ilegitimidade passiva e designou audiência de instrução (fls. 379/381).

Foram ouvidas duas testemunhas.

MANOEL BATISTA SILVA, zelador do Condomínio de 2017 a 2020, soube que a autora apontava problemas do Condomínio à síndica, que nem sempre tomava providências. A síndica tratava melhor alguns condôminos, com quem tinha melhor convivência, critério subjetivo que era levado em conta na aplicação de penalidades. O motor do portão quebrava com frequência, muitas vezes ficava aberto até a metade, sem vigilância, porque poderia ficar fora do alcance do porteiro, caso estivesse atendendo a algum morador no portão de

pedestres. Soube que a síndica liberava alguns apartamentos para aluguel de curta temporada, embora fosse proibido. Sabia que condôminos penduravam roupas na sacada, sem consequências. Não tinha boa convivência com a síndica.

MARIA DE LOURDES SOLANO MARQUES, vizinha da autora, integrante do Conselho Fiscal, disse que o Condomínio tem problemas normais, resolvidos adequadamente pela administração. A síndica expede advertências e multas, quando necessário. Tem acesso às penalidades, que são arquivadas em uma pasta, mas não sabe se existe protocolo de entrega. Confirmou que um tapete foi colocado sobre o piso trincado e a avaria já foi reparada. A síndica, após reunir recursos financeiros suficientes, comprou um motor novo para o portão da garagem, que atualmente não quebra com a mesma frequência. Quando o portão era danificado, permanecia aberto até a metade durante o dia e fechado durante a noite, cabendo ao porteiro abri-lo quando percebia a chegada de algum morador. Qualifica o trabalho da síndica como “excelente”. A autora pretende um tratamento diferenciado, que não se justifica, diante do número de condôminos. Acredita que a autora tenha algum problema pessoal com a síndica.

Alegações finais a fls. 399/405 e 414/419, concedida oportunidade para manifestação sobre os novos documentos juntados (fls. 406/413 e 420/421).

Sobreveio a r. sentença de improcedência. O I. Magistrado “*a quo*” entendeu que os danos materiais não foram comprovados pela autora, salientando que é descabida a pretensão de reembolso de honorários advocatícios contratuais em ação judicial, pois decorrem de avença formalizada entre a parte e seu patrono, de cunho exclusivamente particular. Não foram demonstradas violações ao Regimento Interno do Condomínio pela síndica, pois os defeitos do portão eram pontuais, os consertos dependiam da disponibilidade de recursos financeiros e de requisição de peças, havia portaria 24 horas e câmeras de vigilância. Houve advertências e multas por má utilização da garagem. As trincas nos pisos do corredor não passaram despercebidas, sendo objeto de

ação judicial movida em face da construtora. Havia outros meios de acesso, além do aplicativo, aos documentos relativos à prestação de contas e às atas de assembleia. A assembleia condominial é o ambiente adequado para que a autora manifeste sua insatisfação com a atuação da síndica.

Relatados os atos processuais praticados, passo ao exame do recurso de apelação interposto pela autora (fls. 454/459).

A bem lançada sentença não merece reparo.

De fato, a autora não demonstrou que a síndica tenha atuado com dolo ou culpa grave na administração do Condomínio.

Não apontou de modo específico quais infrações praticadas por outros condôminos na utilização da garagem ou das sacadas deixaram de ser reprimidas pelos réus.

Os pontuais atrasos no conserto do portão, que não ultrapassaram dois dias, foram justificados pela necessidade de investimento para aquisição de novo equipamento e necessidade de requisitar peças em substituição às avariadas, tendo havido suporte dos porteiros e de câmeras de segurança, sem que qualquer incidente tenha sido relatado.

A demora na substituição do piso de cerâmica trincado foi justificada pela necessidade de aguardar a perícia judicial em outra demanda e a testemunha MARIA DE LOURDES, moradora daquele andar, confirmou que o reparo foi realizado.

Não foi demonstrado impedimento de acesso da autora aos documentos relacionados à prestação de contas e às atas de assembleia por outros meios além do aplicativo, ferramenta digital naturalmente passível de

falhas.

Acrescenta-se que a administração do condomínio cabe ao síndico, eleito por assembleia geral. Destarte, observados os preceitos legais de ordem pública e a convenção condominial, as questões relativas à administração do condomínio são definidas pelo síndico e pela assembleia.

Logo, não compete ao Poder Judiciário analisar o mérito de decisões relativas a matérias *interna corporis*, ressalvadas, como consignado, as deliberações que violem normas legais e convencionais. Vale dizer que, em regra, a atuação jurisdicional limita-se à apreciação de aspectos formais, não se admitindo ingerência nas deliberações dos condôminos, a quem compete decidir a melhor forma de gerir seus interesses privados.

Neste quadro, fica mantida a r. sentença, porque irretorquível.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela autora para R\$ 3.500,00, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora