



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385313

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016735-29.2022.8.26.0032, da Comarca de Andradina, em que é apelante RODRIGO PEDROSO FERNANDES, são apelados ADEMIR FERNANDO PASINI, ANTONIO DONIZETI FRANCHIN, CARLOS VITOR MOREIRA PISSETA, CLEBER MELO ARAUJO, DINÁ LOURDES OCCHIUCI GUIMARÃES, ELIZABETE SALES DE FREITAS ENDO, GERVÁSIO VITRO, GILBERTO VALDEZ, JOSÉ HÉLIO LUPPI JÚNIOR, MARCELO OCCHIUCCI BRITO, MARIA REJANE VALÉRIO NAVARRO, MIRIAN DE BRITO BARBOSA, QUINTINO JOSÉ DE OLIVEIRA NETO, SIDNEY MANDUCA, SUELI OCHIUCCI STORTI, VERA LÚCIA COSTA DE CARVALHO, WILSON GODINHO NARVAER e NERYPONTUAL ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 39891

APELAÇÃO Nº: 1016735-29.2022.8.26.0032

COMARCA: FORO DE ANDRADINA

APELANTE: RODRIGO PEDROSO FERNANDES

APELADOS: CLEBER MELO ARAUJO E OUTROS

JUIZ: DR. PEDRO LUIZ FERNANDES NERY RAFAEL

SLB

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO C.C. REPARAÇÃO DE DANOS. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE. INCONFORMISMO DO SÍNDICO. ALEGAÇÃO DE PRÁTICA DE IRREGULARIDADES NA REALIZAÇÃO DE OBRA, SEM QUE FOSSE SUBMETIDA À ASSEMBLEIA. PROVA TÉCNICA REALIZADA. PROVA ORAL DESNECESSÁRIA. PRELIMINAR REJEITADA. SÍNDICO QUE REALIZOU OBRA ÚTIL, SEM QUE FOSSE SUBMETIDA À ASSEMBLEIA, ALÉM DE OUTRAS IRREGULARIDADES APURADAS NO CURSO DA LIDE. ALEGAÇÃO DE QUE A CONSTRUÇÃO DO GATIL SERIA URGENTE. PERITO QUE CONSTATOU AUSÊNCIA DO FUNCIONAMENTO DO GATIL, ALÉM DE SE TRATAR DE OBRA ÚTIL. AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1341, II DO CC. IRREGULARIDADES DEMONSTRADAS. DESTITUIÇÃO QUE ERA DE RIGOR. CABÍVEL A REPARAÇÃO DO DANO MATERIAL, COM DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO. SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença a fls. 956/967, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido confirmando a liminar de fls. 74/77, para DETERMINAR a destituição de RODRIGO PEDROSO FERNANDES, em definitivo, do cargo de síndico, observando já ter sido realizada nova assembleia para eleição de síndico substituto, conforme

ata de fls. 547/553. Com base no laudo pericial contábil de fls. 913/923, em especial as considerações do perito às fls. 916/917, HOMOLOGOU a prestação de contas apresentada pelo requerido à fls. 363. DETERMINOU à ré NERY & PONTUAL que disponibilize em sua plataforma virtual todas as atas de assembleias e balancetes respectivos ao condomínio, possibilitando o acesso a todos os condôminos. CONDENOU o requerido RODRIGO PEDROSO FERNANDES a restituir ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENCONTRO DAS ÁGUAS os valores e custas para a construção do gatil, obra esta que não foi aprovada em assembleia. Fixo a indenização em R\$ 31.752,13 (trinta e um mil, setecentos e cinquenta e dois reais e treze centavos), conforme aferido em perícia à fl. 844. O valor da condenação deve ser corrigido pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde a juntada aos autos do laudo pericial (26/09/2023), incidentes juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação (art. 405 do Código Civil). Tais índices serão aplicados até 29/08/2024. A partir 30/08/2024, a correção será feita pelo IPCA, e os juros pela taxa SELIC, com dedução da referida correção, na forma da Lei 14.905/2024 que deu nova redação aos arts. 389 e 406, § 1º, do CC, norma que entrou em vigor em 30/08/2024, conforme art. 8, § 1º, da LC 95/98. Condenou o requerido RODRIGO PEDROSO FERNANDES i) ao ressarcimento das custas e despesas suportadas pela parte autora até este momento, e ii) ao pagamento de honorários advocatícios em valor equivalente a 10% sobre o total da condenação, na forma do CPC 85, § 2º.

Apela o réu, a fls. 970/989, arguindo preliminar de nulidade da sentença por falta de apreciação do pedido de nulidade da assembleia realizada em 21/01/2023. Questiona a juntada de duas atas e as correções aplicadas pela corrê Nery & Pontual, que geraria dúvidas dos resultados da eleição, sendo nula porque a corrê integra o polo passivo. Diz que a assembleia que teria elegido novo síndico seria nula porque haveria participação de condôminos inadimplentes. Aponta diversas irregularidades.

Argui preliminar de cerceamento de defesa, diante da falta de produção de prova oral.

No mérito, alega que não teria sido levada em consideração a ata da assembleia ante a eleição feita pelos condôminos, apontando discrepância no laudo pericial.

Discorre sobre o laudo pericial e diz que o perito não vive no condomínio, e que a classificação da obra como útil, voluptuária ou necessária pode variar dentro de um contexto, devendo ser analisada caso a caso.

Refere que as obras foram consideradas voluptuárias na assembleia realizada em 21/01/2023, devendo prevalecer as decisões da assembleia que são soberanas.

Explica que a construção do gatil não teria sido decisão unilateral, mas anseio dos moradores, como consta na ata de reunião do conselho consultivo. Acrescenta que a construção do gatil era provisória, obra necessária e urgente e não trouxe despesa excessiva, desnecessária aprovação em assembleia. Diz que o condomínio seria de luxo, que há numerário em caixa, e que a obra do gatil não precisaria passar pela aprovação em assembleia.

Pede a anulação da sentença, e a improcedência do pedido em relação à condenação de devolução dos valores e custas para construção do gatil.

Em contrarrazões apresentadas a fls. 999/1003 e 1004/1008, a parte apelada sustenta a lisura da sentença.

É o relatório.

Primeiramente, ressalto que o pedido formulado na petição inicial delimita a prestação jurisdicional. Assim, eventual inconformismo do apelante com a realização da assembleia para eleição do síndico interino, determinada em antecipação de tutela pelo juízo, não poderia mesmo ser apreciado nestes autos.

Outrossim, não há nulidade a ser declarada.

O Juízo sentenciante não está obrigado a determinar a produção de provas requerida pelas partes conforme reza o art. 370 do NCPC, pois vigora no processo civil o princípio do livre convencimento, podendo entender desnecessária a produção de outras provas.

Assim como, o magistrado é o destinatário das provas, cabendo a ele aferir ou não de outras além daquelas produzidas nos autos.

O juízo determinou a produção de prova pericial, para apurar eventuais irregularidades do síndico, indeferindo a produção de prova oral. De fato, desnecessária a oitiva de testemunhas, porque o cerne da questão depende somente da produção de prova técnica, diante da juntada de documentos.

E como entendeu o juízo serem desnecessárias outras provas, com acerto não ordenou a produção delas. Os documentos juntados aos autos e o laudo pericial são suficientes para o julgamento do feito.

Ante o exposto, **rejeito a preliminar de nulidade** da sentença.

Analiso o mérito.

Trata-se de ação ajuizada pelos proprietários do condomínio, pretendendo a suspensão das obras determinadas pelo síndico ou conselho do condomínio; prestação de contas das obras; determinação de disponibilização na plataforma virtual da administradora das atas de assembleia e balancetes; afastamento do síndico, com realização de assembleia para designação provisória de síndico substituto.

Os autores apontaram irregularidades praticadas pelo síndico, ratificadas pela administradora, dentre elas, reuniões em assembleias levadas a registro após o prazo legal; votação do próprio

síndico que representava diversos moradores por meio de procuração; construção de obras com gastos desnecessários e sem qualquer previsão de orçamentos ou aprovação em assembleia, dentre elas, a construção do gatil.

O artigo 1341 do Código Civil dispõe que:

"Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum."

No caso dos autos, a controvérsia reside em perquirir sobre a construção do gatil, cuja obra o apelante afirmou se qualificar como "urgente".

Determinada a produção de prova técnica, sobreveio

o laudo pericial a fls. 828/846, que concluiu:

"De acordo com as análises realizadas na vistoria "in loco" entende-se que, a construção do GATIL, é uma Obra Útil, se estivesse em funcionamento.

Obras Úteis: Dentre os tipos de obras em condomínio, estão as obras úteis, que são aquelas que facilitam o uso da coisa. Elas não são necessárias, no sentido de que, sem elas, seria impossível utilizar determinado equipamento do condomínio. Elas apenas ajudam o usuário de alguma forma. A instalação de um sistema de segurança, de cobertura no estacionamento ou de grades ao redor do condomínio são bons exemplos. A implantação de sistema de medição de água individual, a ampliação de sala de ginástica ou da garagem também."

Vale transcrever a bem lançada sentença:

"Conforme de ata da assembleia realizada em 04/06/2022 (fls. 280/284), os moradores aprovaram o terceiro item do edital, consistente na realização das seguintes obras de conservação das áreas comuns: reforma de dois banheiros, reforma da academia de ginástica e de quatro salas que poderiam ser utilizadas por meio de locação/comodato. Nota-se da ata que essa aprovação foi posterior à realização das obras, as quais, ante a característica delas, afiguravam-se por reparações necessárias, de modo que poderiam ter sido realizadas independentemente de autorização (art. 1.341, §1º do Código Civil).

Circunstância diversa, contudo, verifica-se quanto à execução da obra do gatil, a qual é o cerne de todo o imbróglio desta demanda.

Por uma questão de razoabilidade, bom senso, e até mesmo obviedade, não há como cogitar que uma obra do tamanho indicado nas fotografias às fls. 836/838 seria de natureza necessária, ou mesmo urgente, a bem dizer. Por claro, tal como efetivamente concluiu o perito judicial, o gatil possui natureza de obra útil (fl. 846), de modo que,

para que fosse realizada, era necessária a sua aprovação mediante assembleia condominial, conforme determina o art. 1.341, inc. II do Código Civil.

Em sua defesa, o síndico argumentou que o gatil era obra urgente e necessária para o condomínio, o que lhe permitiria determinar a execução da obra independente de autorização assemblear. Sucede que o Códex é taxativo ao ressaltar que, mesmo obras ou reparos de natureza necessária, acaso importem em despesas excessivas, somente podem ser efetuadas depois de autorização da assembleia (art. 1.341, §3º). Que se dizer, então, de uma obra tal como a dos autos, que levou a uma despesa de R\$ 31.752,13 (com BDI), tal como aferido pelo perito à fl. 844, não sendo relevante para a lide se houve, em administrações anteriores do condomínio, autorizações de obras e aquisições de bens ou serviços em valores superiores ao da despesa de construção do gatil.

Toda a celeuma teria sido facilmente evitada se o síndico tivesse convocado uma assembleia para tratar da construção. Ao invés disso, conforme resposta do perito aos quesitos 3 e 4 do requerente (fl. 844), o então síndico e aqui réu RODRIGO nada comunicou, nem houve assembleia, tendo decidido unilateralmente pela construção.

É compreensível a gravidade da situação vivenciada pelo condomínio. Conforme laudo proveniente de médico veterinário, a população de gatos é elevada, de aproximadamente 600 animais, os quais invadem as residências dos condôminos e reviram lixo do condomínio e das casas. O veterinário informou que foram realizadas 300 castrações de machos e fêmeas, porém os trabalhos foram paralisados diante de reclamações dos condôminos. Concluiu que a finalidade do gatil era de retirar os animais das ruas, castrá-los, evitar doenças e o aumento da população (fls. 364/368).

Ocorre que se os condôminos, mesmo cientes disso,

não concordam com a construção do gatil. Sendo assim, é soberana a decisão dos condôminos.

Ademais, se o então síndico não convocou a assembleia porque possivelmente imaginava que não haveria a aprovação da maioria dos condôminos para autorizar a realização da obra (o que, a bem dizer, infere-se pela ata de fls. 547/553 que é o que aconteceria, pois a maioria dos condôminos consideraram o gatil de natureza "voluptuária"), deveria, ao invés de ter determinado unilateralmente a execução de obra dispendiosa e não autorizada previamente em assembleia, ter buscado outros caminhos para solucionar a alegada crise da infestação de felinos, tais como, por exemplo, contato direto com o Poder Público ou prestadores de serviço visando recolhimento e castração dos animais.

A atuação do síndico, somada ao fato de ele, conforme já se fez constar na decisão concessiva da tutela de urgência em caráter liminar (fls. 74/77, item 2), ter figurado ao mesmo tempo como representante do condomínio e devedor em instrumento de confissão de dívidas condominiais, denota conduta contrária à prudência e zelo do administrador e boa-fé objetiva.

Tanto é que, em assembleia (ata de fls. 547/553), a maioria esmagadora dos condôminos votou pela ilegitimidade dessa confissão de dívida e, ainda, votou-se contrariamente à recondução de RODRIGO para o cargo de síndico.

Ressalta-se que, interposto agravo de instrumento, pelo síndico, em face da decisão de fls. 74/77 que determinou o seu afastamento (AgInst nº 2250366-59.2022.8.26.0000), a Superior Instância confirmou a existência dos requisitos legais para determinar tanto o afastamento do síndico, quanto a paralisação da obra. Em especial, ante a assinatura, pelo síndico, de confissão de dívida para o pagamento como representante o condomínio e a devedora, e realização de obras sem aprovação assemblear, e sem demonstrar a urgência da

medida.

Constatada a irregularidade na execução da obra, por consequência, o condomínio deverá ser restituído dos valores despendidos. Nisso, os autores pugnaram pela condenação solidária do síndico e da empresa administradora do condomínio ao pagamento de indenização em danos materiais pela construção."

Restou demonstrado, sem sombra de dúvida, que o síndico praticou irregularidades, dentre elas, a realização de obra útil no condomínio, sem a aprovação da assembleia, o que implica em sua destituição (art. 1349 do Código Civil).

Não restou demonstrada a urgência na construção do gatil. Tanto é assim, que por ocasião da vistoria, não estava em funcionamento.

Ainda que o anseio de construção do gatil tenha sido manifestado por alguns condôminos, ou pelo Conselho Consultivo, o fato é que a realização da obra – que não demonstrou se tratar de urgência – não foi apresentada para votação em assembleia.

Outrossim, o fato de que a construção não traria prejuízo ao condomínio, que possui dinheiro em caixa, não afasta o fato de que o síndico praticou irregularidades no exercício de sua função.

No mais, o artigo 252 do Regimento Interno do TJ permite a confirmação da sentença por seus fundamentos, quando as razões recursais, por evidente, puderem ser resolvidas pelo quanto já foi analisado e articulado no julgamento de primeiro grau. Assim prevê a norma: "Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento."

As razões recursais não inovam os argumentos já enfrentados pela sentença recorrida, pelo que pode ser mantida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conforme seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Em razão da interposição de recurso, majoro os honorários de advogado de 10% para 15% sobre o valor da condenação.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator