



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000429047

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000291-95.2024.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes LUCIENE DALTRO SIVIERO, DARIANE ABIB TEIXEIRA DE CAMARGO, MARIA LUIZA TEIXEIRA DE CAMARGO, VICTOR ENZO MONARO, CVA PARTICIPAÇÕES LTDA e CRISTIANE ANDREA ROSSINI, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NUMBER 1 FLAT.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 24.962

Apelação Cível nº 0000291-95.2024.8.26.0248

Apelantes: Luciene Daltro Siviero, Dariane Abib Teixeira de Camargo, Maria Luiza Teixeira de Camargo, Victor Enzo Monaro, Cva Participações Ltda e Cristiane Andrea Rossini

Apelado: Condomínio Edifício Number 1 Flat

Comarca: Indaiatuba

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO POR FALTA DE TÍTULO. INSURGÊNCIA SUBSISTENTE. RECURSO PROVIDO.

I. Recurso de apelação interposto contra sentença que extinguiu cumprimento de sentença por falta de título executivo. Os apelantes alegam descumprimento de ordem judicial que suspendeu deliberações de assembleia, incluindo obras de pintura na fachada do prédio, pelo que impugnam o fundamento de inexistência de título.

II. A questão em discussão consiste em definir se a realização das obras de pintura pelo síndico do condomínio, após suspensão das deliberações da assembleia, configura descumprimento de ordem judicial, justificando a imposição de multa.

III. Razões de Decidir: a decisão liminar no agravo de instrumento nº 2191236-07.2023.8.26.0000 suspendeu deliberações da assembleia de 28/07/2023, incluindo a aprovação do orçamento para pintura, sob pena de multa diária. A sentença que extinguiu o cumprimento de sentença desconsiderou a suspensão vigente, permitindo a obra com base em decisão anterior que não contemplava vedação à execução da obra.

IV. Tese de julgamento: 1. A suspensão de deliberações assembleares impede a realização de obras dependentes dessas deliberações. 2. A continuidade das obras sem válida deliberação assemblear acerca do respectivo orçamento configura descumprimento de ordem judicial.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Andressa Silveira Baldi e outros, contra a sentença de fls. 196/198, da lavra do MM. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba, proferida em sede de cumprimento de sentença, promovido em face do Condomínio Edifício Number 1 Flat.

Os Apelantes recorrem, insistindo no descumprimento de ordem judicial que veda ao síndico do condomínio Apelado realizar obras de pintura na fachada do prédio.

Alegam, em breve síntese, que houve violação à decisão proferida nos autos de agravo de instrumento de nº 2191236-07.2023.8.26.0000, que suspendeu toda e qualquer deliberação tomada na Assembleia realizada no dia 28/07/2023, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), por conta da realização das reformas de pintura no prédio.

Sustentam que, por conta da suspensão da referida assembleia, a realização da obra estaria impedida por consequência, pugnando pela imposição da multa diária a contar de 12 de setembro de 2023, no importe de 366 (trezentos e sessenta e seis dias multa), o que totaliza o montante de R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).

Recurso tempestivo e preparado às fls. 209.

O executado Apelado, por sua vez, apresenta contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso, conforme fls. 248/255.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso comporta provimento.

Em síntese, trata-se de recurso contra decisão que reconheceu a inexistência de título executivo em impugnação apresentada pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NUMBER 1 FLAT contra cumprimento de sentença ajuizado por ANDRESSA SILVEIRA BALDI DOS SANTOS e OUTROS, em que se cobra multa por descumprimento de decisão judicial.

Impende recapitular o histórico de decisões que desempenham papel crucial na compreensão sobre o acerto ou desacerto da decisão recorrida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conforme se observa do laudo pericial judicial, oriundo da ação para produção antecipada de provas de nº 1004363-16.2021.8.26.024, acostada às fls. 143/186, aponta-se ali para reparos a serem feitos, sob pena de *“se permitir a infiltração de um volume ainda maior de água, fazendo dessa sequência de eventos um ciclo vicioso e muito danoso”*, conforme conclusão de fls. 178.

Esse laudo é datado de 06/10/2022.

Cinco meses depois, em 30/03/2023, realizou-se assembleia em que se deliberou, dentre outros pontos: a) a aprovação de contas do exercício anterior; b) a contratação da Lider Construtora para realizar a pintura do prédio pelo valor de R\$ 839.000,00 (oitocentos e trinta e nove mil reais), com 30% de pagamento de entrada, sendo o restante dividido em dez parcelas mensais; c) a taxa adicional para custeio da pintura; e d) o novo valor do condomínio mensal a ser pago.

Os ora Apelantes, proprietários dos apartamentos tipo flats nº 32, 51, 54, 85, 86, 102, 103, 114, 116, 141, 142, 203, ajuizaram em 09/05/2023, ação de anulatória de assembleia ordinária n.º 1005008-70.20238.26.0248, com pedido de tutela para suspensão de tais decisões, fundada na recalcitrante resistência do síndico em comprovar a observância de regras constantes do respectivo edital da assembleia no que tange a procurações específicas exigíveis para deliberações da espécie, porquanto apenas o síndico teria votado investido em poderes outorgados por 49 procurações irregulares do ponto de vista de tais regras.

Ainda motivados por indícios de irregularidades na gestão do síndico, os ora apelantes ajuizaram também ação de exigir conta n.º 1005400.10.2023.8.26.0248, buscando informações sobre os dois últimos anos de gestão no que tange a contratos, folha de pagamento, comprovantes de pagamento de encargos de INSS e FGTS, comprovantes de pagamentos a fornecedores etc.

No que tange à declaratória de nulidade da assembleia n.º 1005008-70.2023.8.26.0248, uma vez indeferido o pedido de tutela na ação declaratória, em 02/07/2023, nos autos do AI n.º 212.8515-19.2013.8.26.0000, esta relatoria deferiu a antecipação dos efeitos tutela recursal para suspender a taxa de pintura e a nova taxa a condominial, tendo o recurso, todavia, sido prejudicado, ante a prolação de sentença de procedência da ação em 07/08/2023, para declarar nula a assembleia de 30/03/2023, por reconhecimento das irregularidades apontadas na exordial.

O condomínio Apelado intentou, assim, realizar futuramente nova assembleia, em 28/07/2023, que iria ratificar os termos da assembleia de 30/03/2023, ou seja, para deliberar e aprovar os seguintes pontos de pauta:

- 1) Análise e aprovação das contas do condomínio referente ao período de 2022, comparecer favorável do Conselho Consultivo;
- 2) **Aprovação do Orçamento da Pintura do Prédio;**
- 3) Previsão orçamentária e definição da Taxa Ordinária de Condomínio até a próxima AGO;
- 4) Assuntos Gerais e de Interesse do Condomínio”.

Os Apelantes anteciparam-se e, no dia 19/07/2023, o assunto foi levado ao Juízo que preside a ação de exigir contas n.º 1005400.10.2023.8.26.0248, tendo-se requerido liminar para suspensão da assembleia no que tange a tais pontos de pauta, tendo o magistrado deliberado em 21/07/2023, às fls. 692 daquele feito “(...) *suspender a realização da assembleia convocada para a data de 28/07/2023, ao menos no que tange aos itens 1 e 3 descritos Às fls. 686, quais sejam: Análise e aprovação das contas do condomínio referente ao período de 2022, comparecer favorável do Conselho Consultivo; Previsão orçamentária e definição da Taxa Ordinária de Condomínio até a próxima AGO; (...)*”

Em razão disso, os Apelantes interpuseram o AI n.º 2191236-07.2023.8.26.0000, distribuído a essa relatoria em que, às fls. 30/31 do instrumento, mas em 06/09/2023, *a posterior* da assembleia, restou deferida a antecipada da tutela recursal nos seguintes termos: “(...) **DEFIRO a liminar requerida para suspender a implementação de toda e qualquer de liberação tomada na assembleia realizada no dia 28/07/2023 até enfrentamento da questão pelo colegiado, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo das sanções decorrentes de eventual descumprimento de ordem judicial.(...)**” (g.n.)

A tutela recursal referida foi mantida no enfrentamento final do recurso, nos termos da ementa adiante transcrita:

Agravo de Instrumento. Condomínio edilício. Assembleia Geral Extraordinária. Ação de exibição de documentos. Decisão agravada que deferiu parcialmente pleito dos Agravantes que buscavam a suspensão da Assembleia do dia 28/07/2023, suspendendo exclusivamente os itens 1 e 3 da referida Assembleia. Pleito recursal formulado pelos condôminos para reformar a decisão agravada, alegando, em síntese, que foi concedida liminar nos autos do Agravo de Instrumento nº 2128515-19.2023 para suspender a deliberação do item 2 do edital de convocação, o qual tratada “aprovação do orçamento da pintura do prédio”. Argumentos que merecem prosperar. **A decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 2128515-19.2023.8.26.0000, tirado do processo nº 1005008-702023.8.26.0248, em que as mesmas partes contendem quanto à validade de Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/03/2023, determinou a suspensão das cobranças referentes à taxa extra de pintura enova taxa condominial, até o enfrentamento da questão pelo Colegiado, a qual pende de julgamento. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.**

Portanto, e em síntese, restaram igualmente suspensos os efeitos da realização da assembleia de 28/07/2023, também para a deliberação relativa ao item 2 da pauta, qual seja, a **aprovação do Orçamento da Pintura do Prédio**. Em outras palavras, ineficaz a deliberação a respeito do tema.

O cumprimento de sentença fundou-se no alegado descumprimento de ordem judicial prolatada nesse agravo de instrumento n.º 21912236-07.2023.8.26.0000, interposto contra decisão prolatada em ação de exigir contas 10005400.10.2023.8.26.0248, pois, conforme fotos carreadas aos autos, as obras atinentes à recuperação de fachada do prédio, o que inclui a pintura, segue sendo implementadas.

Na sentença que extinguiu o cumprimento de sentença, consignou-se que a assembleia de 30/03/2023, fora anulada por sentença no processo n.º 1005008-70.2023.8.26.0248, na qual **havia sido aprovada a taxa para pintura, mas não para a realização da obra em si, em razão do que pode o síndico realizar a obra**, inclusive por força de sua necessidade, o que estaria amparado pela convenção condominial.

A controvérsia, portanto, consiste em definir se, do ponto de vista de eventual à apuração de vedação da obra realizada pelo síndico do condomínio, o único parâmetro decisório a ser considerado deve ser o da sentença prolatada na ação declaratória de nulidade de assembleia ou se ainda deve-se considerar também o quanto decidido nos autos do AI n.º 2191236-07.2023.8.26.0000.

O *obter dictum* do acórdão prolatado nesse recurso restou consignado que

Conclui-se, assim, que a decisão liminar proferida no Agravo de Instrumento n.º 2128515-19.2023.8.26.0000 abarcou em seu objeto o item 2 do “Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária” do condomínio-Agravado, porquanto determinou a suspensão das cobranças referentes à taxa extra de pintura e nova taxa condominial, até o enfrentamento do mérito pelo Colegiado. Ademais, como bem observado pelos Agravantes em sua peça recursal, a suspensão da deliberação quanto à previsão orçamentária e às contas do último exercício (referentes aos itens 1 e 3 do Edital), induz à impossibilidade de se deliberar sobre nova despesa, no caso a aprovação do orçamento da pintura do prédio. Assim sendo, deve ser reformada a r. decisão agravada para reiterar todos os termos da decisão de fls. 30/31, suspendendo a implementação de toda e qualquer deliberação tomada na Assembleia realizada no dia 28/07/2023, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo das sanções decorrentes de eventual descumprimento de ordem judicial, até o deslinde da ação de exibição de documentos.

De todo o teor do referido acórdão, deve-se tomar por premissa que se encontra em vigor a decisão antecipatória da tutela, de fls. 30/31 do instrumento, que suspendeu a **implementação de toda e qualquer deliberação tomada na assembleia realizada no dia 28/07/2023 até enfrentamento da questão pelo colegiado, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo das sanções decorrentes de eventual descumprimento de ordem judicial. (...)**”.

Como o Colegiado ratificou a tutela, a vedação à realização de obras encontra-se em vigor.

Ainda é inócuo tergiversar sobre a interpretação do item 2 da pauta - na literalidade, **aprovação do Orçamento da Pintura do Prédio**.

A deliberação sobre tal tema concerne à origem do custeio da obra. E sem deliberação válida a respeito, não se pode realizar a pintura, a menos que se admita - indevidamente - que seja custeada pelos condôminos, alguns dos quais, como os Apelantes, que questionam sobre a regularidade da gestão do Síndico do Condomínio Apelado, o que envolve contratos, pagamentos a fornecedores, pagamento da folha de funcionários etc, como elencados na exordial da ação de exigir contas.

A aprovação de orçamento para a obra é pré-requisito à sua realização, e estando a primeira suspensa por liminar ainda em vigor, vedada a implementação de qualquer medida daquela dependente.

Com vênias ao MM. Juízo Agravado, não se pode tomar por parâmetro único o quanto decidido na ação declaratória n.º 1005008-70.2023.8.26.0248, que visava anular a Assembleia de 30/03/2023, “*na qual havia sido aprovada a taxa para pintura, mas não para a realização da obra em si*”, em razão do que poderia o síndico realizar a obra.

Na assembleia de 28/07/2023, intentou-se novamente aprovar o orçamento para a pintura, o que foi suspenso por agravo o de instrumento, por meio de decisão ainda em vigor.

Por outro lado, a alegada urgência da obra com base em laudo datado de outubro de 2022, não pode ser razão de descumprimento de decisão judicial posterior, Incumbia antes ao condomínio Apelado a efetiva demonstração da necessidade combinado com a observância de todos os requisitos atinentes à regularidade de procurações e demais procedimentos em assembleia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vale lembrar que, nos autos da ação de exigir contas, busca-se compreender a extensão de eventuais irregularidades na gestão do condomínio, inclusive do ponto de vista de contratos com fornecedores de algum modo imbricados com própria contração da empresa envolvida na obra em curso, a despeito da vedação judicial.

A luz de todo esse imbróglio é que se considera haver título executivo por descumprimento de ordem judicial a viabilizar o curso do cumprimento de sentença extinto, sem prejuízo de que em primeiro grau se discuta sobre o valor a que assomou a multa para fins de eventual redução, caso se entenda que se tornou excessivo.

Em resumo, ante a evidência de violação ao acórdão proferido nos autos de agravo de instrumento apontado, a sentença que julgou extinto o cumprimento de sentença deve ser reformada.

III – Conclusão

Ante o exposto, conheço e **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

L. G. Costa Wagner

Relator