

Registro: 2025.0000441615

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034504-61.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante RIZOVALDO ALVES DE ALMEIDA, é apelado CONDOMINIO CENTRAL VIEW RESIDENCE.

ACORDAM, em sessão da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1034504-61.2023.8.26.0114

Processo originário 1034504-61.2023.8.26.0114

Apelante: Rizovaldo Alves de Almeida

Apelado: Condominio Central View Residence

Comarca: Campinas

Juiz (a): Camila Corbucci Monti Manzano

Voto nº 11348

Reparação de danos – Condomínio buscando ressarcimento de ex-síndico por contratação irregular ao tempo de sua gestão – Ação procedente – Inconformismo do réu – Insistência na falta de pressupostos processuais – Inocorrência – Condomínio-autor regularmente representado em juízo – Confirmação de que a contratação foi irregular e lesiva ao condomínio – Ainda que o síndico, conforme a convenção, não necessite de autorização de assembleia para contratar gestor condominial/síndico profissional, havia a necessidade de aprovação da remuneração do contratado, o que não foi deliberado – Condenação à reparação mantida – Apelo não provido.

1. Versam os autos sobre **ação de reparação de danos** movida por condomínio em face de condômino que foi seu síndico, tendo como pano de fundo alegada contratação irregular de prestador de serviços (gestor condominial/síndico profissional) sem aprovação assemblear.

A **sentença** de p. 509/514 julgou procedente a ação para condenar o réu a pagar ao autor a importância de R\$ 15.166,66, com correção monetária e juros de mora especificados, para reparar o gasto indevido feito em sua gestão para a contratação considerada irregular.

Apela o réu insistindo na preliminar de falta de

pressuposto processual, alegando estar ausente autorização assemblear para que o condomínio ajuizasse esta ação. No mérito, e em resumo, defende que a contratação da prestação de serviço de gestão condominial (síndico profissional) foi regular, pois não havia necessidade de aprovação do ato em assembleia.

Recurso tempestivo, preparado e processado.

Contrarrazões a p. 529/536.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

A preliminar de falta de pressuposto processual será novamente rechaçada.

O condomínio está em juízo devidamente representado por seu síndico e a postulação da pretensão foi deduzida por advogado devidamente constituído. É o que basta para demonstração do pressuposto processual. Vide o art. 1.348, II, do Código Civil.

Não se vê na convenção de condomínio necessidade de autorização da assembleia para propositura de ação.

No mérito, a procedência da ação será ratificada.

Nos termos do art. 24 da convenção condominial, “O síndico poderá delegar as suas funções administrativas, ou parte delas, a pessoa ou empresa especializada de sua confiança, sempre porém, sob sua responsabilidade e mediante a

remuneração que vier a ser fixada pela Assembleia Geral dos Condôminos.”

A tese do apelante é a de que a contratação não precisava de autorização assemblear, pois obteve aprovação do conselho fiscal do condomínio e apenas a remuneração do contratado deveria ser submetida à deliberação da assembleia.

Contudo, ainda que se entenda que o síndico esteja autorizado a contratar um gestor condominial sem a necessidade da aprovação da assembleia, de outro lado era imprescindível que antes de celebrar o contrato com o prestador, submetesse o valor da remuneração à deliberação assemblear, o que não ocorreu.

Ora, antes da concordância dos condôminos a respeito do valor contraprestação pelo serviço, o síndico não poderia assinar o contrato. Daí que o entendimento da digna sentenciante do feito a respeito desse ponto da discussão apresentasse escoreito. Confira-se o seguinte trecho do julgado a p. 512:

“Se há a necessidade de assembleia para deliberação acerca da remuneração, conseqüentemente a contratação também passaria de forma indireta pelo crivo dos condôminos, já que na negativa à proposta de remuneração ou impossibilidade orçamentária, a contratação não poderia ocorrer”.

Portanto, se a contratação e os pagamentos foram feitos sem nenhuma aprovação da assembleia de condôminos, o ato foi irregular e lesivo ao condomínio autor, ainda mais porque não

houve ratificação do ato a “posteriori”, o que justifica a reparação de dano pleiteada.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Diante do desprovimento do recurso do réu, para os fins do art. 85, § 11, do CPC, os honorários sucumbenciais que foi condenado a pagar ficam majorados para 15% sobre a mesma base estabelecida na sentença.

3. Pelo exposto, proponho o não provimento ao apelo do réu.

MÁRIO DACCACHE
Relator