



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000450882

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018308-87.2020.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante JULIO CESAR DA SILVA, é apelado EDIFÍCIO BRISAS DO VALE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1018308-87.2020.8.26.0577
Comarca: São José dos Campos
Apelante: Júlio Cesar da Silva
Apelado: Edifício Brisas do Vale
Voto nº 39.137

***APELAÇÃO – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS
– CONDOMÍNIO – Valores devidos por ex-síndico
– Procedência parcial da demanda – Recurso
exclusivo do réu com pleito de afastamento de
parte das verbas reconhecidas na sentença –
Julgamento que não comporta reforma – Dívida
devidamente comprovada nos autos – Sentença
mantida – Honorários advocatícios - Majoração –
Cabimento – Negado provimento.***

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **JÚLIO CESAR DA SILVA**, na ação que lhe move **EDIFÍCIO BRISAS DO VALE**, objetivando a reforma da sentença (fls. 274/278) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, Dr. Emerson Norio Chinen, que julgou parcialmente procedente a demanda para condenar o réu ao pagamento de R\$ 9.351,89, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observando-se os benefícios da justiça gratuita concedidos às fls. 197.

Apela o réu (fls. 289/295) e pede seja afastada sua condenação ao pagamento de R\$ 8.250,00, referente a suposto contrato de aluguel de espaço para instalação de antena.

Apresentadas contrarrazões (fls. 301/303), o

apelo foi recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (fls. 306).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Primeiramente, incontroverso que o réu, ex-síndico do condomínio autor, deve restituir valores referentes à metade de sua última ajuda de custo recebida (R\$ 499,00 – fls. 275); guia de recolhimento da previdência social indevidamente gerada (R\$ 419,61 – fls. 276); e custas e despesas processuais de ação judicial indevidamente proposta (R\$ 183,28 – fls. 277), tendo em vista que não foi interposto recurso contra essas condenações.

Insurge-se o apelante tão-somente em relação à sua condenação ao ressarcimento de valores por ele recebido a título de locação de área comum para instalação de torre de telecomunicações, na quantia total de R\$ 8.250,00, referente a 33 meses de locação, com aluguel mensal de R\$ 250,00.

Todavia, sem razão o apelante.

A contratação está devidamente comprovada às fls. 98/99, tratando-se de instrumento firmado pelo próprio réu, na qualidade de então síndico do autor.

Também está comprovado nos autos que a locatária efetuou os pagamentos pelo uso do espaço do condomínio (fls. 100/131), sem prova de repasse, pelo síndico, desses valores às contas do condomínio, tratando-se de questão bem resolvida na r. sentença, a qual está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios fundamentos:

-Do contrato com a Jeferson Madalena EPP (HouseNet Provedor de Internet).

A fls. 98/99 foi juntado contrato celebrado, em abril/2017, entre a empresa e o condomínio, representado pelo requerido na função de síndico, de concessão de uso de área na torre metálica para instalação pela empresa de equipamentos de multimídia (distribuição de internet). Consta do contrato que em pagamento da concessão, o condomínio receberia mensalmente da empresa 1 ponto de acesso a internet e a importância de R\$ 250,00 por mês.

Os pagamentos mensais efetuados pela empresa contratante em favor do condomínio constam provados conforme recibos juntados a fls. 100/131. Os recibos indicam o nome do réu como seu recebedor e ainda que assinados por terceiros, que ao que se sugere seriam funcionários da portaria do condomínio com autorização para receber em nome do ex-síndico, a evidência probatória é suficiente para se concluir pela prova de seu recebimento. Alguns recibos constam a assinatura específica do próprio ex-síndico, como por exemplo a fls. 113 e 128, onde inclusive há menção a anotação de verbal reajuste de valor.

Nesse contexto, se estes valores constam provados como pagos e recebidos, mas sem contabilização nas contas do condomínio, deve o ex-síndico responder por tais verbas que eram efetivamente de sua responsabilidade durante toda a sua gestão à frente do condomínio. O período de recebimentos de aluguel mensal fica fixado entre abril/2017 (data do contrato) até dezembro/2019 (data da destituição do síndico), totalizando 33 meses x R\$ 250,00 = R\$ 8.250,00.

Não tem razão ao arguir, às fls. 293, item 5, que não há locação de espaço, o que foi comprovado com a juntada do contrato às fls. 98/99, não havendo prova de que se trata de negócio diverso daquele que foi mencionado.

Ademais, o mencionado documento de fls. 18, ao qual o apelante faz referência no item 6 de fls. 293, é justamente um dos recibos de pagamento, por aluguel, assinado pelo próprio réu, indicando o recebimento da quantia, a qual não foi contabilizada nos livros do condomínio, assim como outras 32 prestações mensais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Sendo assim, não há razão para modificação do que foi decidido em primeira instância.

Por derradeiro, em atenção ao disposto no artigo 85, §§ 1º e 11 do Código de Processo Civil, segundo os quais o Tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, determino o aumento dos honorários de sucumbência devidos ao patrono da parte recorrida arbitrados em Primeiro Grau para 12% sobre o valor da condenação.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator