



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2015.0000336079**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1010021-97.2014.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado PLÍNIO ROBSON ALDRIDGE PANSE, é apelado/apelante CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS ACÁCIA.

**ACORDAM**, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso principal e ao recurso adesivo. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FÁBIO QUADROS (Presidente) e MAIA DA CUNHA.

São Paulo, 14 de maio de 2015.

**ENIO ZULIANI**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO N. 31956.**

**APELAÇÃO Nº. 1010021-97.2014.8.26.0011.**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APELANTE / APELADO: PLÍNIO ROBSON ALDRIDGE PANSE /  
CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS ACÁCIA**

**MM JUÍZA PROLATORA: ANDREA FERRAZ MUSA**

**Responsabilidade civil. Síndico que realiza, sem consultar a assembleia e sem recorrer a engenheiros e arquitetos, uma obra que modifica (para pior) a estrutura de um dos blocos de prédios, por representar alteração de fachada (justificativa seria abrir buracos para dar vazão ao cheiro contido no sub-solo). Administração seguinte recolocou a situação no estado anterior, o que demandou gastos que não seriam necessários. Dever de indenizar o dano material, mantida a exclusão de danos morais. Não provimento dos recursos (principal e adesivo).**

Vistos.

As questões postas nos recursos (principal e adesivo) envolve relação entre o Condomínio dos Edifícios Acácia e o antigo síndico PLÍNIO ROBSON ALDRIDGE PANSE, em virtude de um ato específico: a obra que foi realizada pelo administrador e que teria sido iniciada e concluída sem autorização dos demais condôminos, quando seria necessária a aprovação por envolver alteração de fachada. As fotografias que ilustram a inicial revelam que se fez um corte transversal na parede do Edifício Camélia – Bloco C, que teria resultado em estado deplorável no que diz respeito ao fator estético. O requerido apresentou contestação em que buscou justificar a obra, como sendo necessária e urgente, para fins de aliviar o mau cheiro que exalava de um “caixão perdido” do sub-solo.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A sentença acolheu, em parte, a ação e condenou o réu a pagar o valor de R\$ 12.055,38, que corresponde a quantia desembolsada para restaurar a obra e fazer retornar ao status quo ante, negando o dano moral. O requerido recorre e denuncia cerceamento do direito de produzir prova (cita o art. 5º, LV, da CF, como violado) e suscita preliminar de nulidade “do mandado de procuração” e, quanto ao mérito, diz que não lhe cabe responsabilidade por decisão que, no momento, surgiu como adequada e consentânea aos interesses dos condôminos. O autor recorre (adesivo) em busca de indenização por danos morais devido ao abalo da imagem do condomínio pela obra que rompeu a visão arquitetônica do conjunto.

É o relatório.

É de ser consignado não existir prevenção pelo julgamento da Ap.1009688-48.2014.8.26.0011 (4ª Câmara de Direito Privado, relator Desembargador Natan Zelinschi de Arruda), porque o que se julgou na anterior ação diz respeito a eventual indenização por aquisição equivocada de capa térmica para piscina ou por valor superior ao autorizado por assembleia, exatamente porque o que se discute aqui é a obra que teria alterado a fachada. Não há correlação a justificar a prevenção.

Não há irregularidade alguma com a representação processual da autora e se porventura o recorrente insiste com a necessidade de apurar suposta falsificação de assinatura, deverá denunciar o fato na Delegacia Polícia e assumir responsabilidade pela denúncia. O fato é que a juntada de novo mandato serve não só para convencer que os poderes foram outorgados, como para ratificar o que se fez, não sendo caso de desconstituir a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

relação processual pelo afirmado vício, que não está confirmado. Quanto a ineficácia do procedimento, pela afirmada precipitação do julgamento antecipado, não ocorreu cerceamento do direito de produzir provas (eventual ofensa ao art. 5º, LV, da CF) porque a provas, tanto a pericial como a testemunhas, são desnecessárias (art. 130, do CPC).

O Condomínio dos Edifícios Acácia viveu uma crise administrativa e houve restabelecimento da ordem escritural com realização de assembleia e escolha de síndica para substituir o requerido, ora recorrente, que saiu antes do fim do mandato e não há motivo para perquirir as causas dessa fase turbulenta. Interessa, contudo, que a personificação da entidade condominial está de acordo com os padrões exigidos e aquele que age em nome e na defesa do patrimônio comum possui poderes para isso, o que legaliza o interesse e a legitimidade para a ação de indenização. As preliminares são infundadas.

O síndico é um administrador eleito pelos demais condôminos que, no seu mister, age com diligência do *bonus pater familiae*, sempre guiado pelo princípio de que suas decisões serão sempre baseadas no interesse geral dos demais proprietários. A conduta culposa (art. 186, do CC) caracteriza ato ilícito e enseja, quando prejudicial ao caixa condominial, a responsabilidade, sendo que a interpretação sobre a conveniência de obrigar o síndico a pagar pela restauração de obras que não atenderam ao fim precípuo, terá como pressuposto o art. 1348, do CC.

O síndico poderá abrir vãos (elementos vazados) em paredão que ornamenta a estrutura física de um dos blocos? Essa é a chave do embate que trouxe o problema interno para o Judiciário e cumpre analisar que tipo de obra era essa, porque de acordo com o art. 1348, V, do CC, o



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

síndico possui um poder geral para zelar pela guarda e segurança das coisas comuns.

O resultado da atuação do síndico é esse que está retratado em documentos dos autos (fls. 2):





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Para definir a controvérsia é preciso analisar o aspecto necessidade e urgência da intervenção ordenada pelo síndico e, data vênia, não há como prestigiar o argumento de que se fazia obrigatória a abertura de espaços para saída do cheiro ruim acumulado no interior do sub-solo. Primeiro porque não há constatação de que existiu odor insuportável ou algo parecido exigindo atuação imediata e segundo porque uma solução para o problema de tal magnitude, dependia de um estudo técnico de engenharia.

Vários dispositivos poderiam ser lembrados para reforçar o entendimento de que a matéria deveria ser debatida e deliberada em assembleia, até porque quando reunidos os condôminos alguém com um pouco de senso poderia intervir e sugerir a conveniência de se encomendar um exame por engenheiros dotados de conhecimento para escolha de uma solução que não importaria em rachar paredes e fazer com que um bloco ficasse diferente (e esteticamente pior) do que os demais. O próprio estatuto condominial possui cláusula nesse sentido ou seja exigindo aprovação de 2/3 para alterar fachada (cláusula vigésima nona). O art. 1342, do CC, no entanto, é a matriz a ser observada quanto ao dever do síndico obter aprovação por quorum especial (2/3), até porque o que se fez constitui acréscimo ao que já existia. Ademais e se o condômino não está autorizado a proceder individualmente em sua unidade de maneira a alterar a fachada (art. 1336, III, do CC) o síndico, por óbvio, não poderia alterar a fachada do prédio sponte sua.

O recorrente não ficou em posição delicada ou com a obrigação de resolver sozinho. Não existia risco ou perigo para a segurança e até a questão do cheiro que seria um incômodo não foi demonstrado por



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reclamações que chegaram com registro na portaria do prédio. Também não se fez prova documental de que a Prefeitura foi acionada ou a construtora e incorporadora notificada para explicar o problema que o recorrente afirma ter solucionado abrindo vãos na fachada externa.

O fato é que foi necessário fechar (reparar ou emendar) o serviço que não deveria ter sido realizado pelo síndico e, por absoluta falta de lógica, a conclusão a que se chega é a mesma que conduziu a ilustre Juíza, Dra. Andrea Ferraz Musa, a condenar o recorrente a indenizar o condomínio pelo prejuízo material (R\$ 12.055,38).

O síndico não é super administrador, tanto que deverá prestar contas de seus atos e se presta explicações é porque não possui poderes ilimitados ou qualquer imunidade. Os atos de gestão são exercidos por um princípio que é o interesse comum e, no caso, não há como justificar abrir paredes e deixar buracos para dispersar os cheiros contidos, porque nenhum chefe de família age assim em sua casa ou no exercício do poder de representação, exatamente porque constitui uma alteração da arquitetura de uma estrutura e que, por isso, reclama parecer de engenheiros e arquitetos. Ainda que o síndico estivesse agindo pensando que seria bom para a comunidade que o elegeu, deveria ter conduzido a questão com o senso prático de ouvir e refletir que a obra seria, em curto período, desfeita, como foi, porque impossível a sua manutenção. Ora, o síndico que saiu e obrigou a nova administração a repor o estado anterior, deu prejuízo para todos pela necessidade de contratar pessoal especializado para fechar o que não deveria ser aberto. Não é justo que todos paguem por essa insensatez.

A respeitável sentença merece manutenção, inclusive no capítulo que rejeitou danos morais. O recorrente criou uma situação bisonha



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para todos ao modificar o aspecto físico do bloco, o que certamente não agradou e isso deve ter tido o peso para que a cúpula administrativa fosse alterada. Contudo e ainda que admitindo que a estética do prédio foi arranhada, não há como concluir ter ocorrido lesão ao valor da imagem arquitetônica e interferência interior para a entidade chamada condomínio, pelo menos a ponto de justificar a incidência do art. 5º, V e X, da CF.

Nega-se provimento aos recursos (principal e adesivo).

**ÊNIO SANTARELLI ZULIANI**  
Relator