



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.10.250965-0/001 Numeração 2509650-
Relator: Des.(a) Tiago Pinto
Relator do Acórdão: Des.(a) Tiago Pinto
Data do Julgamento: 16/10/2014
Data da Publicação: 24/10/2014

EMENTA: APELAÇÃO - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - CONDENAÇÃO DO SÍNDICO POR DESPESA EXTRAORDINÁRIA NÃO AUTORIZADA PELOS CONDÔMINOS EM ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA DE URGÊNCIA - REEMBOLSO.

O síndico tem o dever de reembolsar ao condomínio edilício o valor gasto com despesa extraordinária e não urgente realizada sem prévia autorização da assembléia.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.250965-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CONDOMINIO DO EDIFICIO JULIANA DE PAULA - APELADO(A)(S): NARA BRONSON CARTACHO

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES. DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. TIAGO PINTO

RELATOR.

DES. TIAGO PINTO (RELATOR)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

VOTO

É recurso de apelação proposto por Condomínio do Edifício Juliana de Paula da sentença que julgou improcedentes os pedidos de condenação de Nara Bronson Cartacho ao pagamento do valor de R\$ 2.754,39 "referentes ao ressarcimento das 'despesas judiciais' não aprovadas na assembléia" (fl. 10) e do valor de R\$ 1.700,00, relativo aos gastos com a notificação extrajudicial e contratação de advogado para propor a presente ação de cobrança.

Nas razões do recurso, o apelante afirma que a autora, quando era síndica do Condomínio, realizou gasto indicado na prestação de contas como "despesas judiciais" que devem ser ressarcidos ao fundo de reserva do Condomínio. Sobre isso, sustenta que a verba diz respeito às custas processuais e honorários advocatícios relativos à ação demolitória proposta contra Marcus Lacerda Guimarães, contudo não houve autorização dos condôminos para a propositura de tal demanda.

Diz que o síndico deve ter autorização dos demais condôminos para ajuizar ação em nome do condomínio e, como no caso dos autos não havia urgência na propositura da ação demolitória, evidente que a ré "extrapolou os limites de atuação de um síndico diligente e gerou um gasto de despesas que deve ser ressarcido às contas do condomínio" (fl. 345).

Alega o descabimento da ação demolitória, porque relativa à edificação que não causou dano ao edifício, de modo que não havia razão para sua propositura, tanto é assim que houve a desistência dela, em conformidade com o decidido na assembléia de 26 de junho de 2009.

Também sustenta que devem ser ressarcidos os valores gastos em razão da "postura da Apelada" (fl. 348), especificamente a quantia de R\$ 1.700,00, relativa aos gastos com a notificação extrajudicial que foi entregue a ela em 21/07/2010 e com a contratação de advogado para propor a presente ação de cobrança.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Pede o provimento do recurso para julgar procedente a demanda e condenar a apelada ao pagamento do valor de R\$ 2.754,39, "referente ao ressarcimento das 'despesas judiciais' não aprovadas pelos condôminos do Condomínio Apelante (...), bem como seja condenada ainda ao pagamento das despesas no valor de R\$ 1.700,00 (...) que foram motivados pela sua postura de provocar a propositura desta Ação de Cobrança" (fl. 349).

Contrarrazões às fls. 352/359, em que a apelada requer o acolhimento da preliminar de ilegitimidade ativa arguida na contestação e seja negado provimento ao recurso.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

Da preliminar de ilegitimidade ativa - suscitada pela apelada

A preliminar foi suscitada sob o fundamento de que "o representante legal do Condomínio do Edifício Juliana de Paula, Sr. Breno Rios Zeymer ora denominado síndico do referido condomínio, não configura como parte legítima para representar o autor na presente demanda" (fl. 69), pois desde 15 de maio de 2010 não é mais síndico do Condomínio.

Os fundamentos apresentados se referem à representação do Condomínio em juízo.

É fato nos autos que quando da distribuição da presente ação a empresa Multi-Servis Serviços foi nomeada síndica do Condomínio autor. Na impugnação à contestação, o demandante juntou aos autos procuração da síndica em exercício outorgando poderes aos advogados que atuaram no feito promoveram a presente ação (fls. 177/193).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Como se vê, o vício foi sanado no curso da demanda, não havendo razão para acolhimento da preliminar.

Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade ativa.

DES. ANTÔNIO BISPO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PAULO MENDES ÁLVARES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. TIAGO PINTO (RELATOR)

Mérito

A ré foi síndica do Condomínio do Edifício Juliana de Paula (autor) de maio de 2008 a maio de 2009. As contas por ela prestadas não foram aprovadas em assembléia (fl. 33/35) em razão da despesa denominada "despesas judiciais", referente aos gastos com a propositura de ação demolitória de nº 0024.09.547211-4 contra Marcus Lacerda Guimarães, proprietário do apartamento 302 (fls. 36/37). O Condomínio autor, então, propôs a presente ação com o objetivo de ser indenizado por tal despesa, cujo valor está especificado nos recibos de fls. 38/39.

É fato nos autos que a contratação de advogado e a propositura da ação demolitória contra o condômino do apartamento 302 foram feitas pela então síndica sem prévia autorização obtida em assembléia.

Sobre a legalidade de tal ato, afirma a ré que se tratava de medida urgente em razão de ter o proprietário do apartamento 302 realizado obra que comprometia a estrutura do prédio, sem a anuência dos demais moradores e aprovação dos órgãos competentes. Disse que a obra causou danos estruturais no edifício, como trincas e rachaduras nos apartamentos 102 e 202, tendo sido, inclusive, embargada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Diante desse



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

contexto, considerou que a propositura da demanda, e respectivos gastos, constituía necessidade urgente, sendo possível de ser praticada pelo síndico sem prévia autorização dos demais condôminos.

Já os autores, rebatem a alegada urgência, sustentando a tese de que, diante da necessidade de autorização prévia em assembléia para a realização da despesa, a propositura da demanda demolitória e seus conseqüentes gastos constituíram ato da ré que extrapolaram seus deveres como síndica, devendo ressarcir o Condomínio pelo gasto feito.

É necessário deixar assentado que não se discute nos presentes autos a regularidade ou não da obra realizada no apartamento 302 do Condomínio autor.

Tal questão refoge do âmbito de cognição da presente demanda, cuja lide diz respeito à regularidade ou não da despesa feita no mandato da ré como síndica do Condomínio para a propositura da ação demolitória, estabelecendo as partes uma discussão que gira em torno da existência/inexistência de urgência para a realização de tal despesa, considerando-se que feita sem prévia autorização dos condôminos em assembléia.

Os autos indicam que as preocupações da síndica com a obra então em andamento no apartamento 302 começaram em novembro de 2008. Os documentos de fls. 91/92, do Sistema de Atendimento do Cidadão da Prefeitura de Belo Horizonte, demonstram que solicitou vistoria e embargo da obra em 13/11/2008.

Em 19/11/2008 o proprietário do apartamento 302 (Marcus de Lacerda Guimarães) foi notificado para permitir a vistoria da construção pela Prefeitura (fl. 94) e para paralisar imediatamente a construção (fl. 95), sendo que a vistoria ocorreu no dia seguinte (20/11/2008).

Em 08/12/2008 foi realizada vistoria pela Coordenadoria



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Municipal de Defesa Civil no apartamento 102 (onde reside a ré), com a constatação de trincas na parede da sala, rachaduras próximas ao teto do banheiro e que os vidros da janela da sala também estavam trincados (fl. 99).

A ré, na mesma data, foi notificada sobre a existência de risco de vida em razão da existência de trincas e rachaduras no seu imóvel, bem como para que contratasse um profissional habilitado para sanar os problemas.

Esses fatos demonstram que no final do ano de 2008, a demandada já tinha ciência dos fatos que levaram à formação do seu juízo de risco da obra realizada no apartamento 302.

A ação demolitória (0024.09.547211-4) foi proposta pelo condomínio representado pela ré na condição de síndica, em 03/04/2009 (fls. 31/32).

Veja-se, a ação foi proposta somente cerca de 4 (quatro) meses depois de solicitar providências à Prefeitura, da ordem de paralisação da obra feita no apartamento 302, bem como da ré ser informada e notificada sobre os riscos em razão de trincas e rachaduras em seu apartamento (102).

Ainda assim, a demandada contratou o advogado e propôs a demanda sem prévia autorização dos condôminos em assembléia. Isso é fato nos autos, corroborado pelo que consta na ata da assembléia extraordinária realizada em 16/04/2009 (fls. 41/44):

"3 - Deliberação sobre Ação Judicial Demolitória contra o condômino do apartamento 302. (...) Iniciada discussão do item 3: Dada a palavra ao Sr. Francisco de Araújo, representando a condômino do apto 101, Nara Bronzon Cartacho, o referido informou que o processo de demolição já havia sido apresentado ajuizado pela síndica (condômina do apto 102) em nome do condomínio sem uma convocação de uma assembléia. O apto 302 se manifestou no sentido tendo em vista que o item 3 do edital ficou prejudicado pois a ação já



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

foi ajuizado pelo condomínio. Salientando que não houve convocação dos condôminos para votarem sobre a contratação do advogado e para ajuizar a ação o que irá onerar todo o condomínio com custas processuais, honorários periciais e advocatícios. Protesto que o condômino do apto 302 não arcará com rateio, das referidas despesas.

Os condôminos dos aptos 301 e 101 não concordam com o rateio destas custas pois não houve assembleia para deliberação deste item antes do ajuizamento desta ação." (sic fls. 42/44)

Extrai-se que quando da realização da assembleia extraordinária, a ré, na qualidade de síndica e, portanto, representante do Condomínio, já havia contratado advogado e a ação já havia sido proposta, tendo nesta sessão comunicado tais fatos aos condôminos. Observa-se que não houve qualquer ratificação ou mesmo manifestação dos condôminos no sentido de concordância com os atos praticados.

O ajuizamento de ação demolitória contra determinado condômino gera certamente despesas extraordinárias ao Condomínio, relativas à contratação de advogado e ao adiantamento de custas processuais. Também é certo que a decisão de propor ou não esse tipo de demanda judicial deve ser dos condôminos, em assembleia. Isso porque não se trata de simples diligência de conservação e guarda das partes comuns do condomínio edilício, o que caberia ao síndico nos termos do art. 1.348, do Código Civil.

O síndico estaria autorizado a realizar "medidas extraordinárias" sem prévia autorização da assembleia no caso de urgência. É o que se denota do disposto na cláusula décima nona, parágrafo segundo, alínea "e", da Convenção de Condomínio do Edifício Juliana (fls. 13/29):

"Parágrafo segundo: Ao síndico compete: (...)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Edifício, até o limite mensal de 05 (cinco) salários mínimos, exigindo-se prévia aprovação da assembléia, especialmente convocada para aprovação do montante que exceda esta importância" (fl. 21).

No caso dos autos, não foi demonstrada tal urgência.

A medida tomada pela síndica frente à situação ocasionada pela obra realizada no apartamento 302 foi a propositura de ação demolitória, mas isso somente em abril de 2009. E, como já dito, está demonstrado que a ré já tinha conhecimento sobre a situação que levou à formação do seu juízo de existência de risco aos moradores em dezembro de 2008.

Ora, se foi possível esperar cerca de quatro meses para propor a demanda, não há justificativa para a não convocação de assembléia extraordinária para deliberar sobre a questão.

É importante esclarecer que não há nenhum fato nos autos que demonstre o agravamento do contexto vivenciado pelas partes pouco antes do ajuizamento da ação demolitória, notadamente porque a obra estava paralisada desde novembro de 2008. Diga-se, o embargo da obra ocorreu após a propositura da demanda (fl. 86) e o laudo da vistoria solicitada pela demandada (fls. 117/166) foi feito em 17/10/2009, também após o ajuizamento da ação.

Não há qualquer elemento que corrobore a tese de que a propositura da ação demolitória não podia aguardar a convocação e realização de assembléia extraordinária, de modo que as despesas decorrentes desse ato realizado pela ré na condição de síndica do Condomínio autor não podem ser consideradas urgentes.

O ato ilícito por ela praticado consiste justamente na



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

realização de despesa extraordinária e não urgente sem prévia autorização dos condôminos em assembléia. Daí decorre o seu dever de indenizar o condomínio pelo valor gasto, que compreende a quantia gasta com os honorários advocatícios e custas processuais na ação demolitória, conforme recibos de fls. 38/39.

Nesse sentido, precedentes deste Eg. Tribunal de Justiça:

"AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CONDOMÍNIO - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - INOBSERVÂNCIA DAS FORMALIDADES DE CONVOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE QUORUM MÍNIMO - NULIDADE - DESPESAS REALIZADAS - SÍNDICA - DEVER DE INDENIZAR.

- Constatada violação às formalidades de convocação e presença mínima de condôminos para a realização de assembléia extraordinária, reputam-se nulas tanto a convocação quanto as deliberações da assembléia.

- A síndica deve indenizar o condomínio pelas despesas extraordinárias que realizar sem autorização para tanto, em razão de tal conduta violar o dever do administrador de respeitar a convenção de condomínio e as determinações da assembléia." (TJMG. Número do processo: 1.0024.07.669163-3/001. Rel.: Des. Elpídio Donizetti. Pub.: 17/07/2009) (destaquei)

"- AÇÃO DE COBRANÇA - SÍNDICO - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO - CLÁUSULA ESTATUTÁRIA - ASSEMBLÉIA PRÓPRIA - NÃO-REALIZAÇÃO - EXCESSO DE MANDO - REEMBOLSO DE DESPESAS.

- Age com excesso de poder o síndico de prédio que, nada obstante a necessidade de reunião de assembléia própria a autorizar gastos extraordinários, alheio a tal formalidade, arvora-se em aquisição de aparelho não consentido." (TJMG. Número do processo: 2.0000.00.364953-6/000. Rel.: Des. Valdez Leite Machado. Pub.: 24/09/2002)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Dessa forma, deve ser julgado procedente o pedido de condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 2.234,82 (dois mil duzentos e trinta e quatro reais e oitenta e dois centavos), quantia que deverá ser corrigida pela Tabela da Corregedoria Geral de Justiça desde a data do pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

O autor/apelante também pediu a condenação da demandada "ao pagamento das despesas no valor de R\$ 1.700,00 (...) que foram motivados pela sua postura de provocar a propositura desta Ação de Cobrança" (fl. 349).

Tal valor diz respeito aos gastos com a notificação extrajudicial da ré (R\$ 700,00) e com a contratação de advogado para a propositura da presente demanda (R\$ 1.000,00). O autor juntou aos autos os recibos de fls. 60/61 para amparar o pleito.

Contudo, além de os recibos indicarem que os valores foram pagos por Maria Tereza Pereira Rios, que não se manifestou nos presentes autos e não integra a relação processual, os gastos do autor/apelante com a contratação de advogado para defesa de seus interesses e elaboração de notificação extrajudicial da ré não induz ilícito gerador de dano material, seja porque a demandada não pode ser obrigada ao pagamento de verba que não pactuou, seja porque não há previsão legal para o ressarcimento do valor relativo à contratação de procurador particular. Vale dizer, a contratação de advogados para a propositura da demanda e elaboração de notificação extrajudicial foi ato voluntário do apelante não havendo, por isso, dever da apelada de arcar com os custos correspondentes.

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para julgar parcialmente procedentes os pedidos iniciais e condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 2.234,82 (dois mil duzentos e trinta e quatro reais e oitenta e dois centavos), quantia que deverá ser corrigida pela Tabela da Corregedoria Geral de Justiça desde a data do pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Diante da sucumbência recíproca, custas processuais, incluindo as recursais, e honorários advocatícios, divididos entre as partes na proporção de 60% (sessenta por cento) pela ré e 40% (quarenta por cento) pelo autor, suspensa a exigibilidade em relação à demandada por ser beneficiária da assistência judiciária gratuita, admitida a compensação.

DES. ANTÔNIO BISPO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PAULO MENDES ÁLVARES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO."