



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2019.0000688175**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de  
Apelação Cível nº 1086275-04.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo,  
em que é apelante [REDACTED], é apelado  
[REDACTED].

**ACORDAM**, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores CESAR LACERDA (Presidente), CESAR LUIZ DE ALMEIDA E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

**CESAR LACERDA**  
**RELATOR**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 28ª Câmara de Direito Privado

**VOTO Nº 34.517**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1086275-04.2015.8.26.0100**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APELANTE:** [REDACTED]

**APELADO:** [REDACTED]

**JUÍZA PROLATORA DA SENTENÇA: ANDRÉA GALHARDO PALMA**

**Responsabilidade civil. Condomínio. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais movida em face de ex-síndico. Alegação de irregularidade na contratação de serviço que teria causado prejuízo ao condomínio.**

**Nulidade da sentença. Inocorrência. Não identificada a necessidade ou mesmo a utilidade da pretendida produção de prova testemunhal, não há que se falar em cerceamento de defesa.**

**Instalação de grelhas metálicas em torno de árvores situadas no passeio público do condomínio. Prova técnica que licitou o mesmo serviço e constatou sobrepreço substancial na contratação em comparação com o preço médio praticado por outras empresas prestadoras desse serviço. Críticas infundadas ao laudo pericial.**

**Não aprovação das contas do condomínio relativas ao exercício em que a obra em discussão foi contratada e inobservância do ex-síndico do dever de zelar pela boa administração dos recursos do condomínio, a justificar sua condenação à reparação dos prejuízos que causou à massa condominial.**

**Recurso não provido.**

Ex-síndico apela da respeitável sentença de fls. 996/1.001, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais movida por condomínio. Sustenta, preliminarmente, nulidade da sentença em razão de cerceamento de defesa. No mérito, nega ter havido superfaturamento da obra questionada na



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 28ª Câmara de Direito Privado

2

demanda e tece críticas ao laudo pericial, aduzindo que o critério a ser adotado é o da “técnica-e-preço”, e não o do valor médio. Assevera que os procedimentos de contratação de serviços sempre se pautaram nas melhores práticas de governança corporativa e que foi buscada a manutenção do padrão arquitetônico diferenciado do condomínio. Alega que a empresa contratada prestava serviços ao condomínio desde 2011, por indicação da construtora, e que sua contratação não configura ato ilícito. Diz, ainda, que tal contratação foi aprovada na assembleia geral ordinária realizada em 19.03.2014 e que o valor despendido com o serviço se enquadra na dotação orçamentária, acenando com a irrelevância do que constou da ata da assembleia geral extraordinária realizada em 06.04.2015, quando o apelante não mais exercia a função de síndico. Entende que a atual administração do apelado litiga de má-fé, pois persegue o apelante mediante ajuizamento de diversas ações.

Recurso regularmente processado, com resposta.

**É o relatório.**

A irresignação manifestada nas razões recursais não comporta guarida, eis que a respeitável sentença recorrida conferiu adequada solução à lide.

O condomínio demandante, representado pelo seu atual síndico, pleiteia a condenação do demandado, ex-síndico, à retirada das grelhas instaladas no entorno das árvores situadas no passeio público, bem como ao pagamento da quantia de R\$ 34.900,00, despendida em razão da contratação do serviço de colocação de tais materiais com utilização irregular do fundo de despesas.

O autor formula pedido alternativo de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª Câmara de Direito Privado

3

condenação do réu à restituição da importância de R\$ 28.440,00, correspondente à diferença entre o montante gasto com a obra questionada e o menor valor orçado para a realização do mesmo serviço.

A r. sentença recorrida acolheu em parte o pedido alternativo, condenando o demandado a pagar ao demandante a quantia de R\$ 16.982,44.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença, porquanto inócua na espécie o alegado cerceamento de defesa.

Conquanto o apelante entenda necessária a produção de prova testemunhal, considera-se que as provas produzidas nos autos (documental e pericial) foram suficientes para a solução da lide, tendo em vista os contornos das questões controvertidas, sem que se identificasse a necessidade ou mesmo a utilidade de produção de outras provas.

Com efeito, verifica-se que o recorrente pretendia demonstrar, por meio da oitiva dos representantes legais das empresas que forneceram os orçamentos mencionados no laudo pericial, a imprestabilidade de tais estimativas de preço para respaldar a conclusão do perito.

Contudo, da análise dos orçamentos em questão (fls. 830/837), não se entrevê motivo para desconsiderar qualquer deles, nem mesmo o de fls. 837, que também indicou o valor pretendido para a execução do serviço de pintura.

Importa registrar que cabe ao juiz determinar as provas necessárias à instrução do processo e indeferir as que considerar inúteis ou protelatórias (CPC, art. 370, *caput* e parágrafo único).



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 28ª Câmara de Direito Privado

4

Quanto ao mérito, consoante se extrai da ata da assembleia geral ordinária realizada em 19.03.2014 (fls. 216/217), foi prevista dentre os projetos para 2014 a obtenção de **“licença junto à PMSP para instalação de protetores (grades) nos canteiros das árvores da calçada”** (item I, “f.3”), sem indicação dos custos do serviço.

O trabalho técnico de fls. 766/837, complementado a fls. 945/962, atestou que a obra em discussão propiciou **“melhoria na acessibilidade dos pedestres e conservação das espécies arbóreas plantadas”** (fls. 813, resposta ao quesito 14).

Anota-se que para a confecção do laudo pericial, o perito licitou o mesmo serviço em quatro empresas, obtendo valores orçados entre R\$ 16.900,00 e R\$ 26.350,00 (fls. 807) e preço médio de R\$ 22.452,50, os quais foram objeto de cálculo a fim de obter o valor retroativo à época da contratação (maio de 2014), concluindo que a obra poderia ter sido contratada pelo preço mínimo de R\$ 13.486,85, correspondente a 49,58% do valor cobrado pela empresa que prestou o serviço, e indicando como preço médio o valor de R\$ 17.917,56, correspondente a 65,87% daquele montante (fls. 809).

Não procedem as críticas tecidas pelo recorrente ao laudo pericial, que forneceu elementos suficientes à entrega da prestação jurisdicional e cujas conclusões não foram infirmadas por nenhum outro elemento probatório, revelando-se, ainda, fruto de trabalho realizado por profissional de confiança do juízo e equidistante dos interesses das partes, motivos pelos quais não se entrevê qualquer razão que o torne desmerecedor de credibilidade.

De outra banda, considera-se adequada



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª Câmara de Direito Privado

5

a adoção do critério do preço médio, eis que se trata de obra simples, de colocação de grelhas em ferro chato no entorno de árvores, que não tem o condão de apresentar variação relevante na aparência se executada por prestador de serviço diverso, de modo que não haveria prejuízo à manutenção do padrão arquitetônico do condomínio qualquer que fosse a empresa contratada. Daí porque não há que se falar em utilização do critério da “técnica-e-preço”, como pretende o apelante.

Outrossim, cumpre observar que nada há nos autos a demonstrar que as contas do condomínio relativas ao exercício em que a obra em discussão foi contratada foram aprovadas.

Ao contrário, a ata da assembleia geral ordinária realizada em 09.03.2015 (fls. 94/100) revela que um dos condôminos presentes acenou com o sobrepreço do serviço em cerca de R\$ 12.000,00 (fls. 96, item 7), sobrevivendo debates acalorados em razão dessa e de outras questões, o que ensejou a postergação da votação acerca da aprovação das contas e, em assembleia geral extraordinária realizada em 06.04.2015 (fls. 145/148), a maioria dos condôminos presentes decidiu não aprová-las.

Em face desse cenário, afigura-se correta a conclusão da i. Magistrada sentenciante de que, ao contratar serviço por preço substancialmente superior ao valor médio praticado pelo mercado, o recorrente “**não agiu em conformidade com a competência de sua função, nos termos do artigo 22, § 1º da Lei nº 4.591/1964 e artigo 19 da Convenção de Condomínio, acostada às fls. 34/93**”.

De fato, na qualidade de síndico, era dever do apelante zelar pela boa administração dos recursos do condomínio



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª Câmara de Direito Privado

6

e, comprovada a inobservância desse dever, responde ele pelos prejuízos que causar à massa condominial, sendo irrelevante que o condomínio possuísse dotação orçamentária para custear o valor despendido com a colocação das grelhas, eis que o dano decorre da retirada de montante maior do que o preço médio, resultando em saldo disponível menor.

O pleito de condenação do apelado por litigância de má-fé não merece agasalho, pois não se identifica que tenha ele dolosamente adotado conduta maliciosa e desleal ao ajuizar a presente demanda que, aliás, terá o desfecho de parcial procedência mantido.

Conclusivamente, as razões recursais não são aptas a infirmar a respeitável sentença recorrida, que fica mantida na esteira de seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, tendo em vista que os honorários sucumbenciais foram fixados no percentual máximo legal pela r. sentença, deixa-se de majorá-los.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

**CESAR LACERDA**  
Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª Câmara de Direito Privado

7