


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 13 de setembro de 2018, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Dr. Heitor Luiz Ferreira do Amparo. O referido é verdade. Nada mais. Eu, ,Cristiane Marques Gomes Treviso, Assistente Judiciário, digitei.

SENTENÇA

Processo nº: 1003538-31.2018.8.26.0037 -
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
Requerente: Condomínio Parque Apoema
Requerido: Odair José de Lima e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Heitor Luiz Ferreira do Amparo

Vistos.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE APOEMA, com sede nesta cidade, promove contra ODAIR JOSÉ DE LIMA e MALBEC CONSTRUTORA LTDA. a presente ação ordinária alegando, em resumo, que foi aprovado em assembleia a reforma das garagens; que na aprovação não foi observado o quórum necessário; que eleito novo síndico observou-se que a empresa contratada não atendeu as exigências impostas; que o contrato somente foi assinado após o primeiro requerido síndico na ocasião deixar o cargo; que o condomínio sofreu prejuízos e o primeiro requerido deve suportá-los. Pediu a procedência da ação para os fins que menciona.

Determinou-se a inclusão no polo passivo de MALBEC CONSTRUTORA LTDA. (pag. 57) e esta contestando a ação aduziu que celebrou contrato com a autora em 21 de maio de 2017; que o contrato foi assinado em 25 de maio do mesmo ano; que o contrato é válido e sua aprovação correta; que foi impedida de continuar a obras; que não tem culpa pela rescisão do contrato. Em

1003538-31.2018.8.26.0037 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

reconvenção pediu o pagamento da multa (pag. 69/83).

ODAIR JOSÉ DE LIMA contestou a ação aduzindo que dela o autor é parte ilegítima; que a cópia do contrato anexado pelo autor refere-se a cópia editável solicitada pela síndica que lhe pediu que a assinasse; que a assembleia deliberou corretamente inexistindo qualquer irregularidade; que o contrato é válido e regular. Pediu a improcedência da ação se não acolhida a preliminar (pag. 117/140).

O autor contestou a reconvenção impugnando a pretensão de pagamento de multa (pag. 196/203) e manifestou-se sobre as contestações (pag.213/220).

É o relatório.

Não havendo necessidade de produção de outras provas, passo a decidir.

A preliminar arguida pelo primeiro requerido fica rejeitada pois os atos impugnados projetam efeitos nas atividades do autor o que justifica a sua legitimidade para o ajuizamento da ação.

No mais, a pretensão inicial não procede.

Com efeito, regular a assembleia que aprovou a contratação doo serviço de cobertura das garagens.

O quórum obtido foi suficiente por se tratar de mera introdução de benfeitorias úteis (art. 1341, II) sendo suficiente o voto da maioria dos condôminos (art. 1352 e 1353 CC). Na espécie a aprovação foi por unanimidade (pag. 106).

No que concerne a assinatura do contrato esta ocorreu


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

tempestivamente como atesta o documento de pag. 107/110 quando em exercício na função de síndico o primeiro requerido e por ele subscrito na mesma condição.

Referido documento possui a assinatura de ambas as partes e com data ali definida e deve prevalecer em relação ao apresentado pelo autor que somente possui assinatura do representante do autor.

Ademais as obras foram iniciadas após a eleição do novo síndico que presente na assembleia, tacitamente anuiu com a avença o que torna a justificativa oferecida inaceitável.

Não se vislumbra, assim, qualquer ato por parte do primeiro requerido que justifique a sua responsabilidade por eventuais prejuízos sofridos pelo autor.

O direito a rescisão do contrato pelo autor é inquestionável em função do eventual descumprimento pela segunda requerida das obrigações assumidas, mas demandará, como é ceto, ação adequada para esse fim.

No que concerne a reconvenção esta não procede.

Ne verdade a inclusão da reconvincente no polo passivo da relação processual decorreu do fato de que declarada nula a assembleia a decisão produziria efeitos no contrato com ela celebrado.

Contudo, reconhecida a regularidade da assembleia e válidos os atos que dela decorreram não há que se falar em multa por rescisão de contrato que formalmente ainda não ocorreu.

Diante do exposto, julgo improcedente a ação e conceno o autor no pagamento das processuais e honorários de advogado de dez por cento sobre o valor dado à causa.l.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

Julgo, ainda, improcedente a reconvenção e condeno a reconvinte no pagamento das custas processuais e honorários de advogado de dez por cento sobre o valor dado causa.

Intime-se.

Araraquara, 13 de setembro de 2018

Heitor Luiz Ferreira do Amparo
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA