

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 48 de março de 2025



Sumário

1. Temas em Destaque

Utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário já está regulamentada 3

Novo sistema para bloqueio específico de imóveis entra em operação..... 5

Projeto estabelece exigência de maioria absoluta de votos para alteração da convenção de condomínio 6

2. Julgamentos Relevantes

STJ admite inclusão do fiador apenas no cumprimento de sentença da ação renovatória..... 7

Créditos decorrentes de LCI são classificados como quirografários no processo de falência 9

Justiça determina registro de hipoteca em imóvel com alienação fiduciária 11

Tribunal mantém condenação de construtora por defeitos estruturais em edifício 13

Condomínio deve devolver a morador valores pagos a mais após aumento de taxa sem realização de assembleia 15

Ex-síndico é condenado a ressarcir condomínio por repasse irregular de R\$ 80 mil 16

*Este material é elaborado pelo time de **Direito Imobiliário** em parceria com a Biblioteca do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo a opinião legal do escritório.*

1. Temas em Destaque

Utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário já está regulamentada

O Conselho Monetário Nacional (CMN) editou a Resolução nº 5.197, de 19 de dezembro de 2024, que disciplina as condições para contratação de crédito imobiliário. A norma promove alterações na Resolução CMN 4.676, de 31 de julho de 2018.

A revisão era necessária por conta da aprovação da Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023, que promoveu uma série de alterações no arcabouço legal que disciplina a hipoteca e a alienação fiduciária, tendo como propósito assegurar mais efetividade e segurança jurídica na utilização dessas modalidades de garantia em operações de crédito imobiliário.

As novas regras entram em vigor em julho.

Entre os aprimoramentos trazidos pela legislação estão a extensão da alienação fiduciária e da hipoteca, e a alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, cujo objetivo é possibilitar a realização de novas operações de crédito imobiliário tendo como garantia a utilização de um mesmo bem imóvel já dado como garantia em outra operação. Com a alienação fiduciária da propriedade superveniente, um imóvel já alienado fiduciariamente poderá ser utilizado como garantia em uma nova operação de crédito antes que a operação originalmente contratada tenha sido quitada. Nesse tipo de operação, a propriedade fiduciária do bem continuará com o credor da operação original. Além disso, essa nova transação pode ser realizada com um credor diverso.

Já a extensão da hipoteca e a extensão da alienação fiduciária permitem, respectivamente, que a hipoteca e a alienação fiduciária já constituídas sejam utilizadas para a contratação de novas operações

de crédito, realizadas com o mesmo credor. A extensão, no entanto, não poderá exceder o prazo final de pagamento e o valor garantido definidos no título da garantia original.

A revisão da Resolução 4.676, de 2018, regulamenta aspectos relacionados ao compartilhamento de garantias na realização de novas operações de crédito imobiliário, em especial no que diz respeito às regras relacionadas aos limites de cota de crédito. Com a regra estabelecida, caso um imóvel sirva de garantia a mais de uma operação de crédito, a razão entre a soma do valor nominal da nova operação e dos saldos devedores das operações já garantidas e o valor da avaliação do imóvel dado em garantia não pode ser superior ao limite de cota de crédito aplicável à operação predominante.

Além disso, é previsto expressamente que as novas operações podem ter condições de remuneração, atualização e amortização distintas daquelas convencionadas na operação de crédito original.

Cobertura securitária nos empréstimos a pessoas naturais

Para as operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, a norma também estabelece a faculdade de a instituição financeira requerer a contratação de garantia securitária que preveja a cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

Essa medida ganha ainda mais relevância com a edição da Lei 14.711, de 2023, já que, nos casos em que o compartilhamento da garantia envolva financiamento habitacional e empréstimo, a ausência de cobertura securitária na operação de empréstimo pode fragilizar a situação do mutuário e/ou de sua família na hipótese da ocorrência de sinistros.

Essa faculdade deve ser exercida pela instituição financeira sem prejudicar a liberdade para a escolha de apólice de seguro por parte dos mutuários, devendo ser observadas as mesmas condições relativas ao assunto aplicáveis aos financiamentos habitacionais.

A Resolução propicia a manutenção da robustez dos processos de originação e de contratação de operações de crédito imobiliário e o aumento da segurança dos agentes envolvidos, além de contribuir para o funcionamento adequado do mercado de crédito imobiliário e do Sistema Financeiro Nacional (SFN) como um todo.

BCB em 17.02.2025.

Novo sistema para bloqueio específico de imóveis entra em operação

A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Cnib) 2.0 já está em operação. A plataforma tecnológica regulamentada pela Corregedoria Nacional de Justiça otimiza as comunicações sobre bloqueios de imóveis entre a Justiça e os cartórios de imóveis em todo o Brasil. A principal inovação é a possibilidade de interdição de um bem específico relacionado ao valor da dívida.

A utilização do Cnib 2.0 começou em janeiro, para permitir que magistrados e magistradas disponibilizem bens específicos de devedores em processos judiciais. Desta forma, o restante

do patrimônio do devedor segue disponível para transações imobiliárias, melhorando o ambiente de negócios e promovendo maior crescimento econômico.

Por ano, o sistema recebe em média 300 mil bloqueios. Antes da evolução da plataforma, quando um magistrado necessitava indisponibilizar os imóveis de um devedor, a ordem era lançada em um CPF ou um CNPJ, o que interditava todos os imóveis de propriedade daquela pessoa ou empresa.

Consulta pública

A nova plataforma também avança em sua interface, com melhor navegabilidade e usabilidade por parte dos usuários, e traz duas novidades ainda no primeiro semestre deste ano. Uma das funcionalidades vai possibilitar a consulta de pessoas, permitindo que qualquer usuário possa consultar um CPF ou um CNPJ para saber se há indisponibilidades de imóveis lançadas no sistema. Atualmente, só é permitido que a própria pessoa ou titular consulte o seu CPF ou CNPJ via certificado digital.

“As novas funcionalidades a serem lançadas trarão maior transparência às transações imobiliárias, já que permitirão a consulta ampla de CPFs e CNPJs dos envolvidos nas transações, evitando surpresas de se fazer negócio envolvendo um bem que está indisponível”, explica Flaviano Galhardo, diretor-geral do ONR.

A outra novidade é a Eleição de Imóveis para Indisponibilidade, para que a pessoa ou titular de empresa eleja o bem preferencial para responder pela obrigação em caso de condenação judicial.

Atos disponíveis

A nova Central de Indisponibilidade de Bens 2.0, regulamentada pelo Provimento nº 188/24 da Corregedoria Nacional de Justiça, substitui o sistema até então em operação, que data de 2014 e que tem registrado crescimento anual em sua utilização. Somente em 2024, foram decretadas 314.365 ordens de indisponibilidade de bens no Brasil, número 16,5% maior do que as 269.856 restrições de 2022, e 8% maior que os 291.059 bloqueios de imóveis em 2023. Se

contabilizados todos os atos disponíveis na Cnib – ordens, cancelamentos, pesquisas e certidões – são 99 milhões de atos praticados nos últimos três anos, com crescimento de 33% em relação a 2022 e de 21% em relação a 2021. O Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR) foi instituído pela Lei Federal nº 13.465/17 e é a entidade responsável por implementar e operar, em âmbito nacional, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (Srei). A entidade é mantida e operada pelos 3.621 mil registradores de imóveis do Brasil.

CNJ em 13.02.2025.

[Projeto estabelece exigência de maioria absoluta de votos para alteração da convenção de condomínio](#)

O Projeto de Lei nº 3.417/23 fixa quórum de maioria absoluta (metade mais um) dos votos dos condôminos para a alteração da convenção de condomínio, bem como para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Em análise na Câmara dos Deputados, o texto altera o Código

Civil. Hoje o código estabelece quórum de 2/3 dos votos dos condôminos para a alteração da convenção e para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Autor do projeto, o deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA) explica que a convenção de condomínio estabelece, por exemplo, o destino das diversas partes do condomínio; o modo de usar as coisas e serviços comuns; obrigações e contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; o modo de escolha do síndico e o conselho consultivo; entre outras regras.

Para o parlamentar, o quórum atual para a promoção de mudanças nesse documento “causa uma grande dificuldade, tendo em vista o tamanho dos condomínios e da quantidade de moradores, sendo por vezes inviável até mesmo a reunião dos condôminos necessários para a promoção das referidas mudanças”.

Agência Câmara de Notícias em 07.02.2025.

2. Julgamentos Relevantes

STJ admite inclusão do fiador apenas no cumprimento de sentença da ação renovatória

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que mesmo não tendo participado do processo na fase de conhecimento, o fiador pode ser incluído no polo passivo do cumprimento de sentença da ação renovatória, caso o locatário não cumpra as obrigações pecuniárias do contrato que foi renovado. O recurso julgado pela turma teve origem em ação renovatória de locação comercial que resultou em acordo entre as partes sobre as diferenças de aluguéis, o qual foi descumprido pelo locatário. Com o início do cumprimento de sentença, foi requerida a penhora de bens dos fiadores, mas as instâncias ordinárias negaram o pedido, sob o fundamento de que eles não participaram da ação de conhecimento e, por isso, não poderiam ser incluídos apenas na fase executiva.

No recurso especial dirigido ao STJ, o locador insistiu na penhora e sustentou que a simples declaração, pelos fiadores, de que aceitavam os novos encargos era suficiente para incluí-los como corresponsáveis na cobrança das diferenças de aluguéis.

Regra geral não permite modificação do polo passivo

A relatora, ministra Nancy Andrighi, afirmou que, como regra, o Código de Processo Civil (CPC) não admite a modificação do polo passivo na fase de cumprimento de sentença para incluir quem esteve ausente na ação de conhecimento. Segundo explicou, isso implicaria violação dos princípios da ampla defesa, do contraditório e do devido processo legal.

A ministra apontou que o artigo 513, parágrafo 5º, do CPC aborda expressamente a questão da impossibilidade de promover o cumprimento de sentença contra o fiador que não participou da fase de conhecimento da ação.

Por outro lado, Nancy Andrighi destacou uma particularidade da ação renovatória: segundo o artigo 71, VI, da Lei do Inquilinato,

o locatário precisa instruir a petição inicial com a "indicação expressa do fiador e com documento que ateste que este aceita todos os encargos da fiança".

É indispensável a anuência dos fiadores na renovação contratual

A relatora lembrou que, para a Terceira Turma do STJ, a anuência dos fiadores com a renovação do contrato permite a sua inclusão no cumprimento de sentença, mesmo que não tenham tomado parte do processo na fase anterior.

"Como consequência, o fiador não necessita integrar o polo ativo da relação processual na renovatória, admitindo-se a sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva integralmente as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado", declarou.

No entanto, de acordo com a ministra, ainda que a documentação juntada ao processo confirme a aceitação dos encargos pelos fiadores, não é possível a penhora imediata dos seus bens sem que lhes seja

assegurado o exercício do contraditório.

Após deferir o ingresso dos fiadores que aceitaram os encargos da ação renovatória – esclareceu a relatora –, o juízo deve citá-los para que façam o pagamento voluntário da obrigação que afiançaram ou apresentem impugnação à execução, se for o caso.

REsp. nº 2.167.764.

Créditos decorrentes de LCI são classificados como quirografários no processo de falência

Para a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), os créditos decorrentes de letra de crédito imobiliário (LCI) são classificados como quirografários no processo de falência e não têm a natureza de direito real, ainda que sejam lastreados em crédito imobiliário garantido por hipoteca ou alienação fiduciária.

Com esse entendimento, o colegiado negou provimento ao recurso de uma credora que pretendia incluir os créditos devidos a ela pela massa falida de um banco na classe dos créditos com direito real, os quais têm preferência sobre os

quirografários. Ela possuía mais de R\$ 1 milhão investidos em LCI do banco.

O juízo de primeiro grau e o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) já haviam negado o pedido, ao fundamento de que o título de crédito em si não pode ser equiparado a direito real apenas porque apresenta lastro em créditos dessa natureza.

Instituição financeira possui crédito gravado com direito real de garantia

O relator do caso no STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, explicou que a emissão de LCI se destina ao financiamento do mercado imobiliário. Assim, informou, as instituições financeiras autorizadas podem emitir o título para antecipar os valores usados na concessão de financiamentos aos adquirentes de imóveis ou aos empreendedores.

"Os tomadores da letra de crédito imobiliário, em verdade, ao adquirirem os títulos, emprestam dinheiro às instituições financeiras para a aplicação no âmbito específico do mercado imobiliário, pressupondo que, anteriormente à emissão dos títulos, tenha

havido relações creditícias garantidas por direito real – hipoteca ou alienação fiduciária de bem imóvel", disse.

Segundo o ministro, são duas relações distintas: uma entre as instituições financeiras concessionárias do crédito e os respectivos beneficiários – empreendedores e compradores de imóveis – e a outra, entre a instituição financeira e os tomadores das LCIs. O relator destacou que enquanto, na primeira, a instituição financeira é credora em uma relação garantida com direito real, na segunda ela é devedora dos valores que lhe foram aportados pelos investidores.

Na análise do ministro, a dinâmica dessas relações demonstra que os beneficiários das LCIs não são portadores de crédito gravado com direito real de garantia, mas sim as instituições financeiras, quando concedem financiamentos aos empreendedores e adquirentes.

"Essas relações jurídicas obrigacionais garantidas por hipoteca ou alienação fiduciária de coisa imóvel, cujo credor é a

instituição financeira, constituirão o lastro legalmente necessário para a emissão dos títulos", afirmou.

Para Antonio Carlos Ferreira, não é possível a extensão da disciplina protetiva dos créditos garantidos por direito real às LCIs, as quais apenas possuem como lastro relações jurídicas garantidas por hipoteca ou alienação fiduciária em garantia.

Direitos reais de garantia devem ser previstos em lei

O relator ressaltou que o direito real de garantia vincula determinado bem do devedor à satisfação da obrigação de maneira direta, tendo por função jurídica assegurar seu pagamento pelo devedor "e, por tal razão, em certa medida, desloca o credor do âmbito de insolvência do devedor".

Contudo, na situação em análise, o ministro verificou que quem possui esse direito privilegiado e preferencial é a instituição financeira, que pode deflagrar o processo de realização das garantias caso não sejam pagas as obrigações assumidas pelos

empreendedores ou adquirentes imobiliários.

De acordo com o relator, a legislação enumera de forma taxativa os direitos reais de garantia, em virtude da vinculação de determinado bem à satisfação de uma relação obrigacional, inexistindo previsão expressa de que o lastro em relações jurídicas garantidas constitua também um direito real. **REsp. nº 1.773.522.**

[Justiça determina registro de hipoteca em imóvel com alienação fiduciária](#)

A 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) reformou sentença da Comarca de Belo Horizonte para determinar que um Cartório de Registro de Imóveis proceda ao registro de uma hipoteca, uma garantia em segundo grau, de um imóvel que já tem alienação fiduciária com outro credor. A oficial a de um Cartório de Registro de Imóveis suscitou dúvida perante o requerimento do interessado. O dono do imóvel solicitou o registro de uma hipoteca, uma garantia em segundo grau, já que o seu imóvel, objeto da lide, tem uma alienação fiduciária, garantia em primeiro

grau, constituída em favor de uma administradora de consórcios.

Segundo o proprietário, o imóvel vale quase R\$ 2 milhões, sendo que as garantias ofertadas (alienação fiduciária e hipoteca) comprometem apenas 52% do valor do bem e, em caso de eventual execução, os direitos dos credores estariam preservados conforme a legislação vigente. Ele argumentou que tais condições foram aceitas pelo credor, conforme as exigências previstas na Lei nº 14.711/2023.

De acordo com o proprietário do imóvel, a solicitação de escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária foi formalizada em 2023, quando passaram a ser permitidas garantias sucessivas sobre bens imóveis. E, apesar disso, o Cartório de Registro de Imóveis suscitou a dúvida.

A Vara de Registros Públicos julgou procedente a dúvida do Cartório de Registro de Imóveis e determinou que a serventia se abstivesse de realizar o registro da escritura pública de confissão de dívida com garantia. O proprietário do imóvel recorreu. O relator, desembargador Marcelo

de Oliveira Milagres, acatou o pedido. Segundo o magistrado, é possível a coexistência da alienação fiduciária e da hipoteca sobre um mesmo bem imóvel, não subsistindo, ademais, qualquer conflito em razão da prioridade registral. No seu voto, ele fez considerações sobre autonomia privada, com destaque para Lei nº 14.711/2023.

Essa legislação, conhecida como "Marco Legal das Garantias", permite o registro de garantias sucessivas sobre o mesmo imóvel, desde que as operações sejam celebradas com o credor titular da propriedade fiduciária e não exista qualquer obrigação anterior com outro credor, garantida pelo mesmo imóvel. "Essa condição decorre da lógica jurídica de que a propriedade do imóvel pertence ao credor fiduciário original, enquanto a dívida estiver pendente, impossibilitando que sirva de garantia a credor diverso daquele originalmente beneficiado. O presente caso trata de garantias distintas para obrigações igualmente diversas", afirmou o relator.

Ao concluir que não há problema no registro da hipoteca pleiteada,

o desembargador Marcelo Milagres determinou que a oficiala "efetue a inscrição de maneira precisa para que fique garantida a propriedade futura do imóvel descrito nos autos (direito real à aquisição), a qual será consolidada com a quitação do contrato de alienação fiduciária registrado". O vogal, desembargador Marcelo Rodrigues, concordou com o relator e fez uma citação de seu livro Tratado de registros públicos e direito notarial, publicado em 2023, pela editora JusPodivm, para corroborar a decisão do relator: "A evolução dos registros de imóveis implica a dispensa de mecanismos burocráticos, inseguros e custosos – tais como o instituto da fraude à execução – para aclarar a situação jurídica da propriedade e do alienante, ou mesmo para garantia de direitos provenientes de ações de conhecimento, execução, cautelares e outras de natureza administrativa, em proveito da segurança do comércio". O desembargador Adriano de Mesquita Carneiro também aderiu ao voto do relator.

TJMG em 17.02.2025.

Tribunal mantém condenação de construtora por defeitos estruturais em edifício

O Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE), a Sexta Câmara Cível, manteve, de forma unânime, a condenação da Construtora Carrilho, determinando que repare os vícios estruturais constatados no Edifício Primavera Colonial. O prédio fica localizado no bairro do Espinheiro, no Recife. O órgão colegiado negou provimento à apelação cível nº 0022203-60.2016.8.17.2001, interposta pela construtora, contra a sentença da 22ª Vara Cível da Capital - Seção A.

O relator do recurso foi o desembargador Gabriel de Oliveira Cavalcanti Filho. O julgamento ocorreu na segunda-feira (10/02). Participaram da sessão os desembargadores Alberto Nogueira Virgínio e Raimundo Nonato de Souza Braid Filho. Ainda é cabível recurso contra a decisão colegiada.

O condomínio do Edifício Primavera Colonial ingressou com ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de tutela de urgência, alegando falhas

construtivas que comprometem a estrutura do prédio. Em primeira instância, foi determinada a obrigação da Construtora Carrilho de consertar todos os vícios endógenos identificados por meio do laudo pericial anexado aos autos. Os vícios endógenos são decorrentes do projeto de construção, materiais e execução da obra.

Na apelação, a construtora argumentou que a perícia apresentada pelo condomínio apresentava deficiências metodológicas e que os problemas estruturais alegados poderiam ter sido causados pela má manutenção do edifício ou pela ação do tempo. Além disso, a empresa requereu a exclusão de sua responsabilidade ou a realização de nova perícia para reavaliar os danos.

Ao analisar o caso, o relator destacou que a responsabilidade das construtoras por falhas estruturais é objetiva. “Em se tratando de construção civil, a responsabilidade civil dos construtores pela segurança e solidez dos empreendimentos resultantes de sua empreitada está prevista, expressamente, nos

termos do art. 618 do Código Civil: Art. 618. (...) A responsabilidade das construtoras, nas hipóteses de vícios ocultos estruturais, é de natureza objetiva. O que implica dispensa da constatação de culpa para a sua configuração, bastando, apenas, a existência do dano e do nexo de causalidade”, fundamentou o magistrado.

Além disso, o desembargador reconheceu a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, considerando que os condôminos se enquadram na condição de consumidores. “Cuida-se de clara relação de consumo nos termos preceituados pelo Código de Defesa do Consumidor. As construtoras e incorporadoras, na qualidade de fornecedoras, estão submetidas ao Código de Defesa do Consumidor. Por outro lado, os condôminos, na condição de adquirentes das suas respectivas unidades autônomas, enquadram-se no conceito de consumidores.

Assim, a lei consumerista deve ser aplicada com primazia, pois ela é mais benéfica aos consumidores”, escreveu no voto. O relator ressaltou que uma nova perícia judicial foi realizada de forma conclusiva e imparcial que

constatou os vícios estruturais (de origem endógena) indicados pelo condomínio e os elementos do prédio que se desgastaram naturalmente ou pelo uso, sendo certo que esses itens desgastados naturalmente ou pelo uso não merecerão reparos pela construtora apelante. Diante disso, o magistrado rejeitou a alegação da empresa e manteve a sentença de Primeiro Grau na íntegra.

“Com a realização da perícia pelo perito nomeado pelo juízo, bem como através dos seus esclarecimentos (ID. 63741529), restaram constatados os danos de natureza endógena, ou seja, originários da própria edificação (projeto, materiais e execução).

Portanto, tem-se que o laudo pericial do juízo confirmou os danos apresentados anteriormente em laudo técnico pericial confeccionado a pedido do apelado. Acerca de eventual culpa exclusiva dos condôminos, por falta de manutenção do condomínio, esta não comporta acolhida”, concluiu o relator.

Além de realizar os reparos necessários no Edifício Primavera Colonial de acordo com o laudo pericial, a construtora ainda vai arcar com os honorários advocatícios majorados para 15% sobre o valor da condenação.

Apelação nº 0022203-60.2016.8.17.2001.

Condomínio deve devolver a morador valores pagos a mais após aumento de taxa sem realização de assembleia

Um morador de um condomínio localizado no bairro Aldeota, em Fortaleza, ganhou o direito de receber os valores pagos a mais após aumento de taxa condominial sem realização de assembleia ou deliberação de demais moradores. A decisão, proferida pela 33ª Vara Cível de Fortaleza, também anulou o aumento da taxa.

“A aprovação do orçamento, a prestação de contas e, notadamente, a alteração da taxa condominial, são atos que, por sua relevância, exigem deliberação coletiva. Com efeito, a lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações, também estabelece em seu art. 24

que a aprovação das despesas do condomínio deve ser feita em assembleia geral, por maioria dos presentes”, explicou o juiz Luciano Nunes Maia Freire, titular da unidade.

De acordo com os autos, o morador foi surpreendido com a mudança no valor da taxa condominial de R\$ 500,00 para R\$ 600,00, 20% a mais. Segundo ele, o aumento foi realizado sem qualquer justificativa ou realização de assembleia para deliberar sobre a questão. Ainda afirmou que o aumento foi noticiado na véspera do vencimento da taxa.

Inconformado, o morador entrou com ação na Justiça (nº 0235434-89.2021.8.06.0001) contra o condomínio e a construtora, solicitando a anulação do aumento da taxa e a devolução dos valores pagos indevidamente, além de danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Na contestação, o Condomínio Edifício Luis Linhares II e a Construtora e Imobiliária Sad alegaram que a majoração seria válida, ainda que realizada sem aprovação em assembleia, em

virtude da necessidade emergencial de quitar as despesas do condomínio.

Ao analisar o caso, o Juízo da 33ª Vara Cível da Capital julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar as promovidas a anularem o aumento da taxa condominial, realizado sem a convocação de assembleia geral, e a restituírem ao autor os valores pagos a mais, devidamente corrigidos. Já o pedido de indenização por danos morais foi julgado improcedente.

“A anulação do aumento da taxa condominial é medida que se impõe, como forma de restabelecer a legalidade e a justiça no âmbito da relação condominial. Não se trata de punir o síndico ou a construtora, mas sim de garantir que a gestão condominial seja pautada pela transparência, pela democracia e, acima de tudo, pelo respeito aos direitos dos condôminos”, ressaltou o magistrado na sentença. **TJCE em 14.02.2025.**

Ex-síndico é condenado a ressarcir condomínio por repasse irregular de R\$ 80 mil

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), 2ª Turma Cível, manteve a condenação de um ex-síndico ao ressarcimento de R\$ 80 mil ao Condomínio Residencial Acapulco. O montante foi transferido da conta bancária do condomínio de forma irregular e sem comprovação de uso em benefício da coletividade.

O condomínio ajuizou ação indenizatória para questionar pagamentos que o ex-síndico teria realizado sem autorização ou comprovação, além de alegar má gestão dos recursos condominiais.

Segundo a petição inicial, o ex-síndico transferiu a quantia de R\$ 80 mil a uma terceira pessoa, sob a justificativa de pagamento de empréstimo, sem apresentar provas de que os valores foram revertidos em favor do condomínio. Em sua defesa, o ex-síndico alegou que a dívida beneficiou a comunidade condominial, mas não demonstrou de forma convincente a destinação do montante.

Os Desembargadores explicaram que a responsabilidade civil do síndico decorre de conduta negligente, nexó de causalidade e dano, conforme a legislação civil aplicável. Para o colegiado, “impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente de síndico causou dano”. No caso em análise, o repasse dos recursos sem respaldo documental foi considerado ato suficiente para configurar a negligência administrativa.

Ao final, o ex-síndico também terá de arcar com parte das custas processuais e honorários advocatícios proporcionais à sua sucumbência. O condomínio, por sua vez, não obteve êxito em outros pedidos relacionados a supostos prejuízos e foi responsabilizado pela parte remanescente das despesas processuais, na forma definida pela sentença.

A decisão foi unânime.

Processo nº 0722258-38.2021.8.07.0007.

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br