

DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

Apelação Cível nº 0008565-95.2003.8.19.0210.

Apelante: CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR DA PENHA.

Apelados: MARCELO DA SILVA ALMUINHA e outra.

Relator: Des. Marília de Castro Neves Vieira.

Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUPOSTO ACORDO JUNTADO AOS AUTOS, HOMOLOGADO POR SENTENÇA. ANULAÇÃO.

I. Caso em exame:

1. Recursos interpostos em face de sentença, que homologou suposto acordo celebrado entre o réu e representante do condomínio autor.

II. Questão em discussão:

2. Verificar se o documento juntado a título de acordo extrajudicial está apto a produzir efeitos entre as partes.

III. Razões de decidir:

3. Documento juntado pela parte ré, em que supostamente as partes celebram acordo quitando o débito, assinado pelo réu e por suposta síndica, representando o condomínio. Atas de Assembleia juntadas pelo condomínio, contudo, comprovando o real ocupante do cargo de síndico. Documento firmado pelo réu que, assim, não produz qualquer efeito, inexistindo nos autos prova de que foi celebrado com legítimo representante do condomínio autor. Sentença anulada, com o prosseguimento do feito.

IV. Dispositivo

5. Provimento dos recursos, para anular a sentença.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0008565-95.2003.8.19.0210, em que é apelante CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR DA PENHA, sendo apelados MARCELO DA SILVA ALMUINHA e outra.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, no

julgamento do presente recurso, nos termos da certidão a ser lavrada pela Secretaria da Câmara.

Cuida-se de ação de cobrança, proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR DA PENHA em face de MARCELO DA SILVA ALMUINHA e outra.

Sentença de fls. 686, homologando acordo:

Homologo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o acordo de fls. 660/662, e, em consequência, JULGO EXTINTO O PROCESSO com apreciação do mérito, na forma do artigo 487, III, "b" do CPC.

Custas e honorários como acordado.

PI

Transitada em julgado, nada sendo requerido no prazo de 5 (cinco) dias, dê-se baixa e encaminhem-se ao DIPEA (Provimento nº 67/2012).

Despacho de fls. 729, convertendo o julgamento em diligência:

Converto o julgamento em diligência.

Determino a intimação de MARILÚ SILVA FONSECA, suposta moradora do apartamento número 102, do Condomínio Autor (fl. 716), para que comprove a sua qualidade de síndica do aludido condomínio, em 21 de março de 2022, com a indexação da cópia da ata da assembléia em que se deu a sua eleição.

Deverá, ainda, caso MARILÚ não se qualifique como síndica, informar para o Oficial de Justiça se sua assinatura indexada às fls. 660/662, bem como as razões pela qual se qualificou como síndica no aludido documento.

As informações prestadas deverão ser pormenorizadamente certificadas pelo Oficial de Justiça.

A intimação deverá ser feita por Oficial de Justiça, com urgência, podendo ela ser cumprida, inclusive, aos sábados, domingos ou feriados, em qualquer horário.

Cumpra-se.

Realização de perícia grafotécnica, determinada a fls. 812/813:

Foi prolatada sentença homologatória de acordo ao id 686.

A parte autora opôs embargos de declaração, salientando que o acordo foi assinado por uma pessoa estranha ao processo, que se intitulou "presentante" do condomínio, na qualidade de síndica, o que não condiz com a realidade / id 690.

Manifestação do patrono do réu ao id 705.

Contrarrazões aos embargos de declaração ao id 708.

O julgamento - dos embargos - foi convertido em diligência.

Na ocasião (id 729), o Juízo determinou a intimação de Marilu Silva Fonseca, para que comprovasse sua qualidade de síndica, na data de 21.03.2022, e para que informasse se era sua a assinatura aposta no documento de fl. 660-662, bem como as razões pelas quais se qualificou como síndica no aludido documento.

Ao id 781-783 a parte autora apresentou declaração assinada por Marilú, com firma reconhecida por autenticidade, no sentido de que não teria assinado o documento de fl. 660-662.

A parte ré alegou semelhança na assinatura e pediu prova pericial grafotécnica. DECIDO.

Considerando que a perícia grafotécnica se revela necessária para o julgamento dos embargos, que necessariamente passa pela análise da regularidade do acordo, para o fim de verificar se, de fato, foi ou não assinado por Marilú, defiro a prova pericial em questão.

Laudo pericial a fls. 956/983.

1004/1005): Julgamento dos embargos de declaração opostos (fls.

1) Promova-se a indexação da petição apontada pelo sistema, cujo teor visualizei, nesta oportunidade.

2) Observado o teor dos ids 812 e 902, vejo que foi apresentado o laudo pericial (id 956), sobre o qual a parte autora e o réu Marcelo se manifestaram (id 995 e petição a ser indexada).

Pois bem.

Vejo que o laudo pericial grafotécnico reconheceu, por meio dos padrões gráficos examinados, que foi a Sra. Marilu Silva Fonseca quem assinou o acordo apresentado ao id 660, que veio a ser homologado por sentença.

Marilu se apresentou na ocasião como síndica e, portanto, representante legal do Condomínio (parte autora), de modo que não padece de nenhuma irregularidade a SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA prolatada ao id 686.

Assim, em que pese o teor da declaração prestada ao id 783, cai por terra a alegação de que a assinatura não teria sido aposta por Marilu, alegação esta feita pela parte autora nos Embargos de Declaração opostos ao id 690.

Quanto ao outro fundamento recursal, qual seja, o de que haveria necessidade de anuência dos patronos do autor, para a celebração do acordo, entendo que não merece prosperar.

É que o acordo teve objeto lícito e foi celebrado por partes capazes, sendo o direito em questão disponível.

A supressão da assinatura do patrono da parte autora, na minuta de acordo que foi homologada, não invalida o ato, pois a transação foi firmada pelo próprio titular do direito material discutido.

Se a parte autora pretende anular e/ou modificar a sentença homologatória, por error in procedendo ou erro in judicando, deverá fazê-lo por meio do recurso apropriado, que é a apelação.

Pelo exposto, REJEITO OS ACLARATÓRIOS opostos ao id 690.

Publ. Int.

Apelo do condomínio a fls. 1020/1025, em suma, aduzindo a ausência de poderes da subscritora do acordo, para representar o condomínio, bem como de poderes para transigir; omissão da sentença quanto aos pontos levantados; documento subscrito por MARILU, mas que nega a assinatura do documento; e ao fim requer anulação da sentença, com a continuidade do feito, ou para que nova sentença seja proferida, abordando as questões suscitadas.

Apelo de MARILU SILVA FONSECA a fls. 1027/1035, igualmente insistindo na nulidade do acordo.

Contrarrazões (fls. 1037/1041 e 1043/1049).

É o Relatório.

Cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais, juntando o réu aos autos acordo celebrado entre as partes, para o pagamento do débito.

Sentença homologatória do acordo, extinguindo o processo com julgamento do mérito.

A sentença deve ser anulada.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira



Conforme se verifica dos autos, a parte ré juntou aos autos documento (fls. 660/662), em que supostamente as partes celebram acordo quitando o débito, assinado pelo réu e por MARILÚ SILVA FONSECA, ali se apresentado como síndica.

Contudo, após a sentença de homologação, o condomínio autor alega a inexistência do acordo, em especial, afirmando que MARILÚ não representa o condomínio, não sendo síndica.

E conforme os documentos juntados pelo condomínio (fls. 715 e seguintes), constata-se que em 30/04/21 foi eleito para o cargo de síndico ALEX MAGALHES LAURINDO, pelo período de um ano (fls. 715), reeleito em 30/05/2022 para mais um período (fls. 721), conforme as atas das assembleias juntadas.

Por outro lado, em que pese a intimação de MARILÚ (fls. 729), não foi juntado aos autos, nem mesmo pelo réu, qualquer documento que comprove que ocupava o cargo de síndica no momento da assinatura do suposto acordo (21/03/22).

Em assim sendo, o documento de fls. 660/662 não produz qualquer efeito, ainda que efetivamente assinado por MARILÚ, conforme apurado pela desnecessária perícia grafotécnica realizada.

À conta de tais considerações, voto no sentido do provimento dos recursos, para anular a sentença, determinando o prosseguimento do feito.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026.

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator

