



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2018.0000116303

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1006216-05.2015.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JULIANA RODRIGUES ALVES CALEIROS, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO MEMPHIS.

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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), CELSO PIMENTEL E BERENICE MARCONDES CESAR.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018

GILSON DELGADO MIRANDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros
Apelação n. 1006216-05.2015.8.26.0011
Apelante: Juliana Rodrigues Alves Caleiro
Apelado: Condomínio Edifício Memphis

Voto n. 13.193

CONDOMÍNIO. Exibição. Documentos referentes à gestão do síndico anterior. Entrega ao sucessor. Ausência de demonstração do cumprimento do dever convencional. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 248/252, cujo relatório adoto, proferida pelo juiz da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Dr. Rogério de Camargo Arruda, que julgou procedentes os pedidos para condenar a ré a apresentar pastas e documentos de prestação de contas referentes ao período de janeiro a agosto de 2009, novembro e dezembro de 2011 e março a novembro de 2012, no prazo de 15 dias, sob pena de busca e apreensão e de, em eventual processo principal e em conjunto com as demais provas, presumirem-se verdadeiros os fatos alegados pelo autor. Ainda condenou a ré ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00 com base no art. 85, § 8º, do CPC/15.

Segundo a recorrente, ré, a sentença deve ser reformada, em síntese, porque não está em posse de nenhum dos documentos, conforme já foi constatado, inclusive, pela busca realizada por oficial de justiça (fls. 225/228 e 229/230), tendo em vista que a demanda foi ajuizada dois anos e meio depois do fim da sua gestão. Sustenta que não há provas de retenção dos documentos, mas incompetência da gestão subsequente em guardá-los. Afirma que nunca retirou os documentos do arquivo do condomínio, no térreo, onde está instalada a administração. Alega que o condomínio contratou auditoria (fls. 178/210), em agosto de 2015, época do ajuizamento desta demanda, em que foram analisadas as pastas de janeiro de 2011 a fevereiro de 2012, o que evidencia que não está na posse das pastas. Salaria que

todas as suas contas já foram aprovadas em assembleia, de sorte que sequer teria motivo para reter documentos. Ainda aduz que o art. 22, § 1º, "g", da Lei n. 4.591/64 impõe que o síndico guarde documentos do condomínio pelo prazo de 5 anos, de modo que não pode ser compelida a exibir as pastas de janeiro a agosto de 2009. Por fim, pugna pela condenação do autor às penas por litigância de má-fé.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 262/263) e respondido (fls. 266/270).

Consultadas as partes, houve oposição ao julgamento virtual (ver manifestação de fls. 274 e certidão de fls. 275).

Esse é o relatório.

Aplica-se ao caso o Código de Processo Civil de 2015, nos termos do Enunciado Administrativo n. 3 do Superior Tribunal de Justiça: "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

O recurso não merece guarida.

Não se desconhece o art. 22, § 1º, "g", da Lei n. 4.591/64: "Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição. § 1º Compete ao síndico: g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio" [grifei]. Nesse passo, tampouco se olvida que a presente demanda foi ajuizada em 23-06-2015, de modo que, em princípio, a ré já não teria obrigação de manter guardados os documentos referentes ao período de janeiro a agosto de 2009.

Ocorre que consta do art. 37, parágrafo único, "n", Convenção de Condomínio uma disposição adicional, segundo a qual "ao síndico compete: n) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder" (fls. 28/29).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Vale dizer, aqui não se discute o dever legal da ex-síndica ré de manter em seu poder por cinco anos os documentos referentes à sua gestão, mas, sim, o efetivo cumprimento do dever convencional de tê-los repassado ao seu sucessor quando não mais foi reconduzida ao cargo.

Portanto, é de se salientar ainda que, pelo fato de a demanda ter sido ajuizada dois anos e meio após o fim das consecutivas gestões da ré, o prazo quinquenal legal não lhe aproveita em nada, pois não afasta o dever convencional de que, ao final de seus mandatos, entregasse os documentos ao seu sucessor.

Inclusive, ao interpretar o dispositivo legal supracitado, já foi decidido por este Tribunal que “a responsabilidade pela guarda dos documentos é pessoal, enquanto ocupar cargo, e transferida quando deixa o cargo. Ao ex-síndico compete entregar os documento do condomínio ao novo síndico, sob pena de responsabilização” (TJSP, Apelação n. 9000096-10.2009.8.26.0562, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 22-10-2014, rel. Des. Silvério da Silva).

Nessa toada, andou bem o juízo de primeiro grau: “como demonstram os documentos de folhas 35/37; 38; 39/40; e 41/43, a requerida, de fato, foi síndica do Condomínio autor, no período compreendido entre os anos de 2004 e 2012, fato esse que, ademais, restou incontroverso nos autos. [...] Assim sendo, referindo-se os documentos pleiteados pastas de prestação de contas referentes período de janeiro a agosto de 2009, novembro e dezembro de 2011 e março a novembro de 2012 ao período de administração da requerida, tem ela o dever de apresenta-los ao autor, como amplamente se reconhece. [...] à míngua de comprovação documental de entrega da documentação postulada pela requerida, ao final do seu mandato, não se pode acolher o argumento de que tais documentos não estariam em seu poder, sobretudo quando o quadro probatório formado indica o contrário. Nesse ponto, consigne-se que cabia à requerida demonstrar, por recibo ou declaração registrada em ata de assembleia, que passou toda a documentação pertinente à sua administração a quem lhe sucedeu, até mesmo porque do Condomínio autor não se poderia exigir a prova negativa de que não teria recebido tais documentos” [grifei] (fls. 249/251).

Nem se diga que o fato de as contas terem sido prestadas e aprovadas em assembleia eximiria a síndica do dever de devolução dos documentos ao fim de sua gestão, pois é razoável que, além da ordinária prestação de contas – que sequer é o objeto da presente demanda –, o condomínio tenha interesse na efetiva posse dos documentos que possam se fazer necessários perante terceiros, sejam eles credores ou fiscais.

Conforme constou expressamente da inicial, “as pastas de prestação de contas contém importantes documentos fiscais e trabalhistas, folhas de pagamento e guias de recolhimento de tributos, dentre outros, os quais devem estar sempre à disposição do síndico para o caso de eventual fiscalização pelos órgãos competentes” (fls. 03).

De mais a mais, não prospera o argumento de que houve auditoria nas pastas de prestação de contas do período de janeiro de 2011 a fevereiro de 2012 e que isso denotaria a entrega dos documentos. Em que pese a afirmação no início do documento que indicasse isso, foram identificados 32 pagamentos sem lastro documental, que totalizavam R\$ 50.943,29 (fls. 178/180), de sorte que tais documentos não podem aqui ser reconhecidos como devidamente entregues com a consequente isenção de responsabilidade da ré.

Aliás, sobre esse período ainda foi constatado pela referida auditoria que “os pagamentos abaixo relacionados não estão acompanhados dos recibos e/ou boletos constando os dados cadastrais dos beneficiários, bem como das notas fiscais e orçamentos embasando a despesa gasta e comprovando os pagamentos das mesmas para os fornecedores descritos nos balancetes: [...] Total R\$ 97,392,14” (fls. 185/186), dentre outros apontamentos de documentos faltantes.

Como se vê, ainda que os referidos períodos tenham sido auditados, tudo indica que os documentos que se busca não se encontravam mesmo nas pastas. Nessa quadra, prospera a versão autoral, segundo a qual “a análise se baseou em poucos documentos que existiam no condomínio ou que puderam ser obtidos por outros meios tais como extratos bancários ou cópia de cheques através de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

microfilmagem no banco" (fls. 236).

Posto isso, nego provimento ao recurso.

GILSON MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica