



Órgão : 5ª TURMA CÍVEL
Classe : APELAÇÃO
N. Processo : 20130111009823APC
(0026373-45.2013.8.07.0001)
Apelante(s) : CARLOS DE SOUSA MIRANDA
Apelado(s) : CONDOMINIO DO EDIFICIO MIAMI CENTER
Relator : Desembargador SANDOVAL OLIVEIRA
Revisor : Desembargador SEBASTIÃO COELHO
Acórdão N. : 892570

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL DE SÍNDICO. IRREGULARIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. DEVER DE RESSARCIMENTO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Aquele que administra bens ou interesses alheios tem o dever de prestar contas de sua gestão em favor de quem se deu a referida administração.
2. É ônus do réu provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil.
3. Não demonstrando o demandado (ex-síndico) que executou os serviços contratados conforme as notas fiscais, bem como restando caracterizado que não obedeceu às normas legais e da convenção de condomínio, deve ser responsabilizado pessoalmente pelas irregularidades na administração dos recursos do condomínio.
4. Recurso conhecido e desprovido.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da **5ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **SANDOVAL OLIVEIRA** - Relator, **SEBASTIÃO COELHO** - Revisor, **SILVA LEMOS** - 1º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **ANGELO PASSARELI**, em proferir a seguinte decisão: **CONHECER. NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 2 de Setembro de 2015.

Documento Assinado Eletronicamente

SANDOVAL OLIVEIRA

Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por CARLOS DE SOUSA MIRANDA S/A em face da r. sentença de fls. 216/218-v proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Brasília que, na ação de conhecimento, sob o rito ordinário (Cobrança), ajuizada pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO MIAMI CENTER em seu desfavor, julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, condenando-o ao pagamento de R\$15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais), atualizados monetariamente pelo INPC, e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data de cada ato ilícito (emissão de nota fiscal falsa).

Em razão da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do §3º do artigo 20 do Código de Processo Civil.

Em suas razões de recurso (fls. 227/237), o réu/apelante sustenta que demonstrou cabalmente por meio da prova colhida na audiência de fls. 188/189 a realização de serviços de impermeabilização do telhado e recuperação da rede de esgoto do condomínio (fls. 172/173), tendo efetuado o pagamento de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pelo serviço executado.

Alega que restou patente, pela prova testemunhal colhida, que todo o material utilizado na obra foi adquirido pelo condomínio e que não juntou as notas fiscais referentes a esses insumos, tendo em vista que tais documentos se encontram em poder do apelado.

Afirma que, pelo depoimento da testemunha Fernando Frosino Cameta, restou comprovado que os serviços de impermeabilização do telhado e recuperação da rede de esgoto foram realizados quando de sua gestão à frente do Condomínio.

Aduz que as fotos juntadas às fls. 38/41 não tem o condão de assegurar se o procedimento de revitalização do telhado teria ou não sido realizado durante a gestão do apelante nos meses de março e abril de 2011.

Declara que o apelado não fez juntar aos autos qualquer ata da assembléia realizada pelo Condomínio autorizando a reforma do telhado pelo preço total de R\$ 39.473,31 (trinta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta e um centavos).

No que diz respeito à alegação de ter feito uso indevido de notas fiscais forjadas e de falsificar a nota de nº 302, tais fatos não têm relação com este processo, pois já estão sendo apurados na esfera criminal, que é o meio legal para apuração de crimes.

Ao final, requer a reforma da r. sentença, para julgar improcedentes os pedidos formulados na peça inicial.

Preparo à fl. 238.

Contrarrazões apresentadas às fls. 242/248, requerendo a manutenção do julgado.

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador SANDOVAL OLIVEIRA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Narra o condomínio/autor que o réu foi síndico do prédio durante o período de 30/01/2010 a 28/01/2012, conforme ata da assembléia geral ordinária de fls. 32/35. Alega que durante esse íterim os serviços de impermeabilização do telhado e recuperação da rede de esgoto foram prestados em discordância com o previsto na convenção condominial e que os valores constantes nas notas fiscais apresentadas são divergentes do gasto real.

A r. sentença de fls. 216/218-v julgou procedentes os pedidos formulados na inicial e condenou o réu ao pagamento do valor de R\$ 15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais), atualizados monetariamente pelo INPC, e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data de cada ato ilícito (emissão de nota fiscal falsa).

O réu/apelante sustenta que demonstrou cabalmente, por meio da prova colhida em audiência (fls. 188/189), a realização de serviços prestados pela testemunha José Wilson de Oliveira Costa (fls. 172/173) e sua equipe, durante a sua gestão, tendo efetuado o pagamento do valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pelo serviço executado.

Alega que restou patente, pelo depoimento da referida testemunha, que todo o material utilizado na obra foi adquirido pelo condomínio e que não juntou as notas fiscais referentes a esses insumos, tendo em vista que tais documentos se encontram em poder do apelado.

Afirma que, pelo depoimento da testemunha Fernando Frosino Cameta, restou comprovado que os serviços de impermeabilização do telhado e recuperação da rede de esgoto foram realizados quando de sua gestão à frente do Condomínio.

Aduz que as fotos juntadas às fls. 38/41 não tem o condão de assegurar se o procedimento de revitalização do telhado teria ou não sido realizado durante a gestão do apelante nos meses de março e abril de 2011.

Declara que o apelado não fez juntar nos autos qualquer ata de assembléia realizada pelo Condomínio autorizando a reforma do telhado pelo preço total de R\$ 39.473,31 (trinta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais e trinta e um centavos).

Da análise do conjunto probatório, verifico que **não assiste razão ao réu/apelante.**

Segundo o depoimento da testemunha do condomínio/autor, Eliel Martins da Silva (fls. 190/191), que foi contratado para realizar o mesmo serviço que o réu alega ter sido feito a época de sua gestão:

(...) foi contratado pessoalmente para a **execução de um serviço de impermeabilização, na laje do condomínio REQUERENTE, com área de 1.100 m2, no ano de 2012;** (...) que, **na laje do condomínio não havia manta asfáltica e, caso tenha sido utilizado betume, seguramente o fora há mais de dois anos; que não foi contratado para trabalhar na rede de esgoto;** que, salvo engano, foi contratado para execução dos serviços pelo valor de R\$ 16.500,00 reais, recebidos em sua integralidade. (grifo nosso)

Oportuno consignar que o autor fez prova do serviço prestado e pago, por meio da nota fiscal de fl. 42, emitida pelo depoente, na data de 08/10/2012.

Conforme salientado na r. sentença (fl. 217):

O autor, para provar os fatos alegados, junta documentos comprobatórios do período em que o requerido foi síndico, notas fiscais referentes aos serviços supostamente prestados pela FOX, e cópia de inquérito policial em que constam declarações do administrador da empresa FOX SERVICE afirmando não ter realizado tal serviço. Constam ainda da documentação juntada declarações de JOSE WILSON afirmando ter realizado o serviço e alegando ter recebido um valor menor que o descrito, ter recebido apenas R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em cheque, sendo o resto em dinheiro, e afirmando não ter exigido que o requerido produzisse notas fiscais.

De maneira que o autor fez prova dos fatos constitutivos de seu direito. No entanto, é sabido que é ônus do réu apresentar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil, no sentido de comprovar que o serviço foi devidamente realizado e pago conforme as notas fiscais juntadas aos autos.

Ao contrário do alegado em suas razões recursais, o que restou comprovado do depoimento da testemunha José Wilson de Oliveira Costa (fls. 192/193) é que o serviço de impermeabilização da laje e sistema de esgoto foi realizado por ele na companhia de seus ajudantes, tendo sido aplicado na impermeabilização um produto chamado RODOMEX, cuja vida útil variava entre dois a três anos. Afirmou, ainda, que o valor inicialmente contratado pelos serviços tinha sido de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais), e que recebeu a integralidade do valor contratado.

No tocante à irregularidade da contratação dos serviços frente à convenção do condomínio, observa-se que o art. 1.341 do Código Civil dispõe que:

Art. 1.341: A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§1º As obras ou reparos necessários podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condomínio que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. (...)

No caso em tela, a convenção de condomínio (fls. 21/31) autorizou o

síndico a ordenar obras necessárias e de caráter urgente, que não poderiam exceder o valor de 02 (dois) salários mínimos.

Como o réu não obedeceu às normas legais nem as condominiais, deve ser responsabilizado pessoalmente pela irregularidade de seus atos.

A respeito do assunto em debate, permito-me trazer precedente desta e. Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. SÍNDICO DE CONDOMÍNIO. NECESSIDADE DE PRESTAR AS CONTAS A ASSEMBLÉIA DE CONDÔMINOS. Incumbe àquele que administra bens ou interesses alheios prestar contas de sua gestão em favor de quem se deu a referida administração.

Na primeira fase da ação de prestação de contas, discute-se, tão-somente, a obrigação de prestá-las.

Em se tratando de condomínio residencial, há necessidade de que as contas apresentadas pelo síndico sejam aprovadas pela Assembléia Geral dos Condôminos, consoante dispõe o art. 22, §1º, "f" da Lei nº 4591/64.

(Acórdão n.778288, 20100110822590APC, Relator: CARMELITA BRASIL, Revisor: WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/04/2014, Publicado no DJE: 11/04/2014. Pág.: 153)

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS.SEGUNDA FASE. RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO. NÃO APROVAÇÃO DAS CONTAS EM ASSEMBLEIA. IRREGULARIDADES NAS CONTAS PRESTADAS CONSTATADAS NO LAUDO PERICIAL. AUSÊNCIA DE OPORTUNA IMPUGNAÇÃO. PRECLUSÃO TEMPORAL. SENTENÇA MANTIDA.

1. Asegunda fase da prestação de contas caracteriza-se pela análise das contas prestadas pelo síndico no período em que exerceu a administração do condomínio, com o objetivo de se apurar eventual saldo existente em favor de uma das partes.

2. Diante da má gestão dos recursos do condomínio, o síndico deve responder pessoalmente pelas irregularidades constatadas e pelos decorrentes prejuízos.

3. Não é necessário submeter as contas apresentadas pelo síndico à assembleia de condôminos, se foi deliberada a realização de auditoria.

4. Se a conclusão do laudo pericial não foi impugnado em momento processual oportuno, a matéria está coberta pelo manto da preclusão temporal, consoante o artigo 473 do Código de Processo Civil, o que impede o reexame na apelação.

5. Apelação conhecida, mas não provida. Unânime.

(Acórdão n.883116, 20100710294835APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Revisor: MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/07/2015, Publicado no DJE: 27/07/2015. Pág.: 249)

Quanto ao fato de ter feito uso indevido de notas fiscais forjadas e de falsificar a nota de nº 302, o apelante sustenta que não tem relação com este processo, pois já estão sendo apurados na esfera criminal, que é o meio legal para investigar crimes.

É certo que, conforme dispõe o art. 935 do Código Civil: *"A responsabilidade civil é independente da criminal, **não se podendo questionar mais sobre a existência do fato, ou sobre quem seja o seu autor, quando estas questões se acharem decididas no juízo criminal.**"* (grifo nosso)

Como no juízo criminal a questão ainda não foi dirimida, a respeito da existência do fato, foi necessário o exame da responsabilidade do réu neste processo, que restou devidamente caracterizada ante a sua negligência em não comprovar os gastos com recursos de terceiros, administrando de forma irregular os recursos do condomínio/autor.

À vista do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo na íntegra a r. sentença.

É como voto.

O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - Revisor

Com o relator.

O Senhor Desembargador SILVA LEMOS - Vogal

Com o relator.

DECISÃO

CONHECER. NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME