



Arnon Velmovitsky: cabe ao síndico prestação de contas de condomínio

O tema “prestação de contas pelo síndico” é de interesse relevante, com evidentes reflexos na vida de todos os condôminos, vez que tal obrigação importa na transparência e publicidade dos gastos efetuados com a administração do condomínio no exercício encerrado, e serve de referência para a previsão orçamentária do exercício seguinte.

Apesar da importância das matérias colocadas em discussão, o índice de abstenção nas assembleias ordinárias realizadas para eleição de síndico, prestação de contas e aprovação de rateio de cota extra é expressivo, e, em alguns casos, supera cinquenta por cento.

O desinteresse da maioria dos condôminos pelos assuntos que envolvem a gestão do condomínio, em muitos casos, colabora para a manutenção de síndicos incompetentes e, muitas vezes, com poucos princípios morais.

Isso se dá pela permissividade da norma, que autoriza a realização da assembleia, na segunda convocação, com qualquer número de presentes (artigos 1.352 e 1353, do Código Civil), contribuindo, sobremaneira, para o expressivo número de ausências.

Com efeito, a realização da prestação de contas à assembleia é obrigação atribuída ao síndico, na forma do artigo 22, "d", da Lei 4.591, de 16 dezembro de 1964, e disciplinada no artigo 1.348, VIII, do Código Civil, quando dispõe: "prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas".

Assim, cabe ao síndico convocar anualmente a assembleia geral ordinária, dentro dos parâmetros esculpidos no artigo 1.350, do Código Civil, para elaborar o orçamento de cada exercício (artigo 1.348, VI, do Código Civil) e prestar contas dos gastos efetuados em relação à receita obtida no período findo (artigo 1.348, VIII, do Código Civil).

Não restam dúvidas de que cabe ao síndico a prestação de contas, não só pelo disciplinado nos dispositivos acima mencionados, como também no artigo 668, do mesmo diploma legal, e pelo entendimento esposado pelo Colendo STJ, *in verbis*:

"Art. 668. O mandatário é obrigado dar contas de sua gerência ao mandante, transferindo-lhe as vantagens provenientes do mandato, por qualquer título que seja."

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM FACE DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO SÍNDICO. ARTIGOS 22, § 1º, LETRA "G" E 24, § 1º, DA LEI Nº 4.591/64 E 560 E 914 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA STJ/211. I. A matéria inserta nos arts. 22, § 1º, letra "g" e 24, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e 560 e 914 do Código de Processo Civil, não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do



Recurso Especial. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. II. O art. 22, § 1º, “f” da Lei nº 4.591/64, que tem por objeto o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, expressamente, dispõe que, § 1º Compete ao síndico:f) prestar contas à assembleia dos condôminos. III. Logo, não há dúvidas a respeito da responsabilidade do síndico, na qualidade de representante e administrador do condomínio, de prestar contas de sua gestão, já que lhe cabe administrar e gerir valores e interesses alheios. IV. Forçoso, portanto, reconhecer a ilegitimidade do condomínio para figurar no polo passivo da demanda. V. Recurso Especial conhecido em parte e, nessa parte, provido. (REsp 707506 / RJ – Terceira Turma – Min. Rel. Sidnei Beneti).

Neste diapasão, cumpre acrescentar que o artigo 23 da Lei 4.591/64 disciplinou a eleição do Conselho Consultivo, a ser formado por três condôminos, em mandatos não superior a dois anos, com função de atuar como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo, ainda, a convenção condominial definir outras atribuições específicas.

O novel Código Civil, em seu artigo 1.356, alterou a nomenclatura “conselho consultivo”, passando a denominar tal órgão de “conselho fiscal”, com participação livre, inclusive a quem não possui a qualidade de condômino, facultando a sua existência à deliberação de todos.

Cabe, ainda, ao referido conselho (consultivo ou fiscal) examinar as contas apresentadas pelo síndico e emitir parecer recomendando, ou não, a sua aprovação.

Inobstante a importância da manifestação do conselho, tal não é absoluta, já que, conforme disposição clara do artigo 1.350 do Código Civil, cabe exclusivamente à assembléia geral, com representatividade dos condôminos, deliberar sobre a aprovação das contas do síndico relativas ao exercício findo.

Dada a competência da assembléia geral, falece o condômino de legitimidade para propor ação de prestação de contas, posto que somente àquela é conferida competência para aprovar ou reprová-las as contas do síndico, *ipsis literis*:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDÔMINA QUE PRETENDE A PRESTAÇÃO DE CONTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO, TENDO AQUELAS SIDO APROVADAS EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA QUE SE RECONHECE, ANTE A AUSÊNCIA DE VÍNCULO JURÍDICO ENTRE AS PARTES. A PRESENTE AÇÃO, INCLUSIVE, NÃO É A VIA ADEQUADA PARA A PARTE PRETENDER A ANULAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLEIA DE CONDOMINIOS QUE RATIFICOU A GESTÃO DA ADMINISTRADORA CONTRATADA PELO CONDOMÍNIO. SENTENÇA MODIFICADA DE OFÍCIO, PARA RECONHECER A ILEGITIMIDADE ATIVA PARA A CAUSA E JULGAR O PROCESSO EXTINTO. 1. Não se nega o direito da recorrente de ter acesso aos pormenores referentes à administração do condomínio em que reside, inclusive comprovantes de despesas, nos termos de sua narrativa. 2. Todavia, há de se reconhecer aqui a inviabilidade processual relativa à ilegitimidade da apelante em demandar a administradora ré, o que ocorreria, in casu, ainda que a parte acionasse o



condomínio, diante do documento presente no índice 00068, em que consta a aprovação das contas da administradora em assembleia de condôminos, conforme a jurisprudência desta Corte. 3. Sentença modificada de ofício, para julgar o processo extinto, sem resolução do mérito, ante a ilegitimidade ativa para a causa.” (Apelação Cível 0014780-14.2009.8.19.0037 – Décima Segunda Câmara Cível – Des. Rel. Cherubin Schwartz)

Por derradeiro, indispensável o acompanhamento diuturno da gestão do síndico por todos os condôminos, a fim de evitar, não só os malfeitos, como também a adoção de medidas que causem prejuízos à coletividade.

Date Created

07/09/2014