



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338216

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036693-80.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante EDERSON LEAL DAS NEVES, é apelado RESIDENCIAL ÁGUAS CLARAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36157

Apelação Cível 1036693-80.2021.8.26.0114

Apelante: Ederson Leal das Neves

Apelado: Residencial Águas Claras

Comarca: Campinas

Juiz: Fabio Varlese Hillal

Apelação. Ação de reparação de danos ajuizada pelo condomínio em face do síndico. Relação entre mandante e mandatário. Prazo prescricional decenal. Aplicação do artigo 205 do Código Civil. Ausente previsão de prazo de prescrição específico e diverso. Precedentes desta Corte. A aprovação das contas em assembleia não impede sua discussão em juízo. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 445/448, que, nos autos da ação de indenização por dano material julgou procedente a pretensão inicial para condenar o réu a ressarcir ao autor o valor de R\$50.216,00, com atualização monetária conforme Tabela do TJSP desde o ajuizamento da ação e com juros de mora de 1% ao mês contados da citação, bem como a indenizar o montante por danos materiais no valor de R\$20.761,20, com correção monetária pela Tabela do TJSP e com juros e mora de 1% ao mês, ambos desde cada desembolso (Súmula 54 do STJ), ficando consignado que, a partir de 30 de agosto de 2024, com a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, a correção monetária será pelo IPCA e os juros de mora serão de acordo com a SELIC descontado o IPCA, na Resolução 5.171 de 29 de agosto de 2024, do Conselho Monetário Nacional. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 12% do valor atualizado da condenação.

Apela o réu, alegando, em síntese, que a pretensão inicial se encontra eivada pela prescrição, tendo em vista que os fatos foram apurados nas assembleias realizadas em 18/02/2014, 24/03/2015, 29/06/2016 e 27/02/2017, entretanto, a auditoria foi realizada em 18/05/2020 com base em supostas ocorrências nos períodos de 2013 a 2017, sendo a presente ação ajuizada somente em 09/09/2021, ou seja, após o prazo prescricional de três anos, nos termos do art. 206, parágrafo 3º, IV e V, do Código Civil. Alega ainda que houve aprovação das contas em 29/03/2018, 29/06/2016 e 24/03/2015. Aduz que ocorreu a prescrição ainda que se considere o prazo do parágrafo 5º, I, do citado artigo. No mérito propriamente dito, argumenta que as contas sequer podem ser rediscutidas, tendo em vista que aprovadas, sem qualquer impugnação, em assembleia.

Houve resposta (fls. 477/481).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Consigne-se que a prescrição trienal prevista para os casos de reparação civil conforme constou da r. sentença recorrida somente é aplicável nas hipóteses em que a pretensão não se origina de uma fonte obrigacional entre as partes.

Foi noticiado no informativo nº 649 daquele Tribunal:

O acórdão embargado, da Terceira Turma, reconheceu a aplicabilidade do prazo prescricional trienal (art. 206, § 3º, V, do Código Civil) aos casos de responsabilidade civil contratual. Já os acórdãos paradigmas, provenientes das Turmas integrantes da Primeira Seção, reconhecem que a pretensão

indenizatória decorrente do inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo prescricional decenal (art. 205, do Código Civil). Um primeiro aspecto que deve ser levado em conta é que o diploma civil detém unidade lógica e deve ser interpretado em sua totalidade, de forma sistemática. Destarte, a partir do exame do Código Civil, é possível se inferir que o termo "reparação civil" empregado no art. 206, § 3º, V, somente se repete no Título IX, do Livro I, da Parte Especial do diploma, o qual se debruça sobre a responsabilidade civil extracontratual. De modo oposto, no Título IV do mesmo Livro, da Parte Especial do Código, voltado ao inadimplemento das obrigações, inexistente qualquer menção à "reparação civil". Tal sistematização permite extrair que o código, quando emprega o termo "reparação civil", está se referindo unicamente à responsabilidade civil aquiliana, restringindo a abrangência do seu art. 206, § 3º, V. E tal sistemática não advém do acaso, e sim da majoritária doutrina nacional que, inspirada nos ensinamentos internacionais provenientes desde o direito romano, há tempos reserva o termo "reparação civil" para apontar a responsabilidade por ato ilícito stricto sensu, bipartindo a responsabilidade civil entre extracontratual e contratual (teoria dualista), ante a distinção ontológica, estrutural e funcional entre ambas, o que vedaria inclusive seu tratamento isonômico. Sob outro enfoque, o contrato e seu cumprimento constituem regime principal, ao qual segue o dever de indenizar, de caráter nitidamente acessório. A obrigação de indenizar assume na hipótese caráter acessório, pois advém do

descumprimento de uma obrigação principal anterior. É de se concluir, portanto, que, enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução específica da obrigação, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista outro prazo específico), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo às perdas e danos advindos do descumprimento de tal obrigação pactuada, sob pena de manifesta incongruência, reforçando assim a inaplicabilidade ao caso de responsabilidade contratual do art. 206, § 3º, V, do Código Civil.

Entendimento que vem sendo seguido por aquela Corte Superior:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI QUE INTEGRAM O MONTANTE DOS VALORES PAGOS. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO DE DEZ ANOS. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. A Corte Especial, no julgamento dos EREsp nº 1.281.594/SP, concluiu que, nas pretensões relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se

a regra geral (art. 205 do CC/2002), que prevê dez anos de prazo prescricional e, nas demandas que versem sobre responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do mesmo diploma, com prazo prescricional de três anos. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1830096/SP; Rel. Ministro Moura Ribeiro; Terceira Turma; Julgado em 17/02/2020; DJe 19/02/2020) (realce não original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. RECURSO INTERPOSTO PELO RECORRIDO.

(...)

2. Questão de fundo ligada ao prazo prescricional incidente sobre pretensão ligada à responsabilidade contratual já pacificada por esta Corte Superior.

3. "Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos." (EREsp 1280825/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2018, DJe 02/08/2018).

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA. (AgInt no REsp 1676876/RO; Rel. Ministro Paulo Tarso Sanseverino; Terceira Turma; Julgado em

18/11/2019; DJe 21/11/2019) (realce não original)

Cuida-se o caso de ação de reparação de danos ajuizada pelo condomínio em face do síndico, sob o argumento de irregularidades na gestão, visando à reparação de danos.

Logo, aplicável ao caso o prazo decenal previsto no artigo 205 Código Civil. Isso porque, conforme já fundamentado, a discussão que aqui se trava é advinda de relação obrigacional entre mandante e mandatário.

A responsabilidade decorrente da atuação do síndico, subsíndico e conselheiros certamente mais se assemelha àquela contratual, diante da existência de vínculo jurídico previamente existente entre as partes, vínculo estabelecido mediante manifestação de vontade da assembleia, nomeando-o como gestor para administração da coisa comum, atuando ele como mandatário do condomínio.

Assim, depreende-se que a prescrição da pretensão de condomínio edilício, que busca a responsabilização de seu gestor, é decenal, a da regra geral, ausente previsão de prazo específico e diverso.

Nesse sentido, vale a transcrição de julgamento de caso semelhante, sendo analisado o prazo prescricional aplicável em caso de demanda de reparação de danos ajuizada por condomínio em face do síndico:

A ação de reparação de danos não se fundamenta em mera reparação civil ou de enriquecimento sem causa. Na verdade, a demanda está fundada na alegação de prática de abuso no exercício do mandato de síndico, consubstanciado em pagamentos de despesas sem respaldo documental. Ou seja, não se trata de responsabilidade civil extracontratual com prazo prescricional trienal (art. 206, § 3º, V, do CC, mas,

sim, de controvérsias relacionadas a responsabilidade contratual do mandatário. Bem por isso, respeitado entendimento diverso, não há previsão específica para o caso no art. 206 do Código Civil (CC), aplicando-se o prazo decenal genericamente disposto no art. 205. (TJSP; Apelação nº 2170290-14.2023.8.26.0000; Relator: Des. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; Data de julgamento: 30/01/2024)

Esse é o entendimento consolidado em outros julgados desta Corte:

Ação de cobrança ajuizada por Condomínio contra seu ex-síndico, envolvendo supostos valores não repassados durante a sua gestão. R. despacho que não teria acolhido a preliminar de prescrição. Agravo somente do acionado. *Prescrição afastada, diante do art. 205, CC/02 (prazo decenal).* Termo inicial que é a data do nascimento da pretensão, ou seja, momento em que o Condomínio tomou conhecimento dos fatos. Decisão mantida na íntegra. Recurso do demandado improvido, tudo nos estreitos limites do recurso. (...) (TJSP; Embargos de Declaração nº 2270735-16.2018.8.26.0000; Relator: Des. Campos Petroni; 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/09/2020) (realce não original)

APELAÇÃO CÍVEL. Ação ajuizada por condomínio contra o ex-síndico, buscando o ressarcimento de créditos não repassados durante a gestão. Sentença de procedência, que condenou o réu à devolução dos créditos apontados, respectivamente no valor de R\$

20.500,00 e R\$ 29.098,52. *Apelo do réu. Preliminar de prescrição afastada. Hipótese de aplicação do prazo decenal previsto genericamente pelo Código Civil, por se tratar de prática de abuso no exercício do mandato de síndico, e não de hipótese comum de enriquecimento sem causa ou reparação civil.* (...) (TJSP; Apelação Cível 0000402-43.2012.8.26.0008; Relator: Des. Viviani Nicolau; 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/07/2015) (realce não original)

Ação de cobrança movida por condomínio contra antiga síndica julgada procedente. Cerceamento de defesa incorrente. Elementos trazidos aos autos que se afiguram suficientes para a solução da lide. Prescrição. Cobrança pela indevida apropriação pela ré de valor de seguro do condomínio. Regra geral do artigo 205, CC. Prescrição decenal incorrente. (...) (TJSP; Apelação Cível 9100810-49.2008.8.26.0000; Relator: Des. José Joaquim dos Santos; 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/05/2012) (realce não original)

Dessa forma, ainda que se considere como início da contagem dos prazos prescricionais as datas indicadas pelo apelante, referentes às assembleias em que foi ouvido o síndico acerca das contas ora impugnadas pelo condomínio, em 18/02/2014, 24/03/2015, 29/06/2016 e 27/02/2017, não há de se falar em ocorrência da prescrição quando do ajuizamento da ação em 09/09/2021.

No mais, importa destacar que o fato das contas terem sido aprovadas em assembleia não exime o síndico da sua responsabilidade, caso venha a ser apurado eventual prejuízo, tal como ocorreu na hipótese, mormente quando a

deliberação pela revisão das contas, por meio de auditoria, foi tomada em assembleia posterior e igualmente soberana.

A propositura de demanda judicial buscando a responsabilização do síndico por falha de gestão e consequente ressarcimento de valores, quando as inconsistências foram percebidas em momento posterior, tal qual no caso dos autos, não depende nem mesmo de prévio ajuizamento de ação anulatória.

Nesse sentido:

*Condomínio. Ação de cobrança fundada na alegação de que a ré, durante a sua gestão como síndica, não repassou valores recebidos em nome réu, referentes à locação da unidade da zeladoria. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Alegação não comprovada pela ré, no sentido de haver utilizado os valores para o pagamento da prestação de serviços de advocacia pelo seu filho ao condomínio, que não está comprovada nos autos mediante recibos. Condomínio autor que tomou conhecimento dos fatos após a aprovação de contas em assembleia, realizada no período de gestão da ré como síndica e a quem é atribuído ato de improbidade. Aprovação daquelas contas em assembleia que não impede sua discussão em juízo. Precedente. Ré que depositou nos autos o valor pretendido pelo autor na inicial. Comportamento contraditório de quem alega haver dado destinação lícita à verba recebida em nome do condomínio. Sentença reformada. Ação procedente. Inversão do ônus de sucumbência. Apelo provido. (TJ/SP, **Apelação nº 1012744-75.2020.8.26.0562, Relator: Des. Carlos Dias Motta, 26ª Câmara de Direito***

Privado, julgado em 21/6/2021) (realces não originais).

Condomínio. [...] Diante da teoria da actio nata, contudo, somente a partir do término da gestão da agravante como síndica é que foi possível ao novo representante do condomínio constatar as alegadas irregularidades e se tornou viável o exercício da pretensão indenizatória. A aprovação das contas em assembleia não impede sua discussão em juízo, sobretudo porque referentes ao período em que o condomínio estava sob a gestão daqueles a quem se imputam atos de improbidade. Precedentes desta E. Corte. Recurso improvido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2159105-18.2019.8.26.0000, Relator: Des. Gomes Varjão, 34ª Câmara de Direito Privado, julgado em 3/9/2019) (realces não originais).

Destarte, percebe-se que a sentença recorrida conferiu correta resolução à crise de direito material levada à apreciação do Estado-Juiz, razão pela deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, ante o não provimento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária para 14% do valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora