



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008077-20.2021.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante EDMILSON MANFRIM (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado RESIDENCIAL LUA DA MATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 10.922
APELAÇÃO Nº : 1008077-20.2021.8.26.0624
COMARCA : TATUÍ
APELANTE : EDMILSON MANFRIM (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA)
APELADO : RESIDENCIAL LUA DA MATA
JUIZ(A) : DANIELLE OLIVEIRA DE MENEZES PINTO RAFFUL
KANAWATY

Apelação. Ação de cobrança. Despesas realizadas por ex-síndico com recursos próprios em favor do condomínio. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Pagamentos efetuados sem autorização da convenção condominial, da assembleia geral ou hipótese de urgência. Comprovação de gastos realizada por documentos frágeis, sem valor fiscal. Suposto saldo devedor do condomínio que foi gerado por desorganização administrativa imputável exclusivamente ao autor. Inviável restituição ao autor. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **EDMILSON MANFRIM** contra a r. sentença de fls. 1.145/1.165, que julgou improcedente a ação ajuizada contra o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUA DA MATA** e a reconvenção formulada pelo requerido.

Apela o autor a fls. 1.174/1.178. Narra que, enquanto síndico do condomínio, despendeu seu próprio dinheiro para saldar dívidas do condomínio. A despeito de não haver autorização de assembleia para tais gastos, esse modo de agir foi ratificado. A testemunha arrolada pelo apelado não desmentiu os mencionados gastos e afirmou que os conselheiros e condôminos tinham ciência desse fato. A perícia apontou a existência de saldo em favor do apelado, no valor de R\$ 1.525,04. Pelo que expõe, pede a reforma da r. sentença e a procedência da ação, para determinar a restituição desse valor.

O condomínio apresenta contrarrazões a fls.

1.182/1.190. Defende que o autor não comprovou ter sido autorizado a utilizar recursos próprios sem autorização na convenção ou em assembleia geral. O síndico realizou confusão patrimonial entre seus bens pessoais e os do condomínio e não pode se beneficiar desse fato.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Os fatos apontados pelo apelante em suas razões recursais são incontroversos. Não há dúvidas de que ele tenha utilizado recursos próprios para o pagamento de dívidas do condomínio. A r. sentença julgou o feito improcedente não por entender que os pagamentos não foram demonstrados, mas por entender que não foram autorizados e decorreram de má gestão.

A r. sentença consignou que o saldo apurado em perito se refere, meramente, à “*diferença entre os valores sacados da conta bancária do condomínio e os comprovantes de despesas apresentados pelo autor, que, como visto, em sua maioria, não são documentos fiscais, e sim, meros recibos manuscritos, orçamentos e saque em dinheiro*”. Adotou como fundamento o fato de que nenhuma das despesas foi autorizada na forma do art. 1.341 do Código Civil. A ciência ou consentimento tácito do conselho de administração não convalidam a ilicitude da conduta do síndico nem a temeridade de sua gestão.

Como bem constou da r. sentença, “*se não obteve a prévia autorização (ou posterior ratificação), nem comprovou que se tratariam de obras ou reparos necessários e urgentes, de menor monta, não tem direito à restituição, ainda que tivesse efetuado essas despesas*”.

Saliente-se que “o autor não apenas realizou despesas 'de seu próprio bolso', como também efetuava saques da conta bancária do condomínio e efetuava diretamente pagamentos que, desse modo, não transitavam pela mencionada conta, apresentando tão somente recibos manuscritos e outros documentos sem valor fiscal”. Conforme o entendimento ilustrado no provimento judicial recorrido, “não poderia mesmo o ex-síndico, que durante seus mandatos não observou regras mínimas de boa gestão e, inclusive, o bom senso, agora, beneficiar-se de sua própria torpeza, sendo ressarcido por despesas para as quais, por dever (legal), deveria ter obtido previamente a respectiva autorização. Também não poderia se beneficiar da desorganização administrativa que ele próprio causou”.

O condomínio não pode, mesmo, ser compelido a restituir o suposto saldo residual apurado em perícia, haja vista que não há prova da regularidade da constituição desse saldo, e também considerando que sua própria existência somente pode ser atribuída à má-gestão do apelante enquanto síndico.

Pelo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários relativos à lide principal para 15% do valor da causa, observada a gratuidade deferida ao recorrente.

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

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO