



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412126

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019469-03.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PR FACILITIES SERVICOS CONDOMINIAIS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO RESERVA MANACÁ.

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), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8365

Apelação 1019469-03.2023.8.26.0004

Relator: DARIO GAYOSO

Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Apelante: PR Facilities Servicos Condominiais Ltda

Apelado: Condomínio Reserva Manacá

Origem: Comarca de São Paulo - Foro Regional IV Lapa 3ª Vara Cível

MMA. Juíza: Adriana Genin Fiore Basso

APELAÇÃO. Ação de reparação de danos materiais.

Condomínio ajuizou ação contra síndica profissional por irregularidades na contratação e pagamento de serviços não realizados, pretendendo o pagamento pela ré previsto em acordo no qual se comprometeu a pagar 40% do prejuízo, mas quitou apenas parte.

Pedidos reconventionais de nulidade do acordo e da renúncia da síndica, com pagamento de pró-labore até o término do contrato, e ressarcimento do valor já pago do acordo e por desembolso com honorários advocatícios em favor do condomínio.

Respeitável sentença de procedência da ação e improcedência da reconvenção.

Coação moral alegada pela ré apelante para a celebração do acordo e renúncia ao cargo de síndica que não foi comprovada. Exigibilidade do acordo mantida. Inexigibilidade de ressarcimento pelo seu pagamento parcial e de recebimento de pró-labore.

Pagamentos de honorários advocatícios de contrato não aprovado pelo condomínio e assunção da responsabilidade pela quitação não abalada. Inexistente direito de ressarcimento.

Responsabilidade da empresa síndica por atos de seus funcionários em conformidade com os artigos 932, III, e 933, ambos do Código Civil, resguardado direito de regresso.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação contra respeitável sentença de procedência de ação de reparação de danos materiais (p. 937/973).

O Condomínio Reserva do Manacá ajuizou ação contra a empresa

PR Facilities Serviços Condominiais Ltda., contratada como síndica profissional, por danos causados durante seu mandato. Alegou que a empresa cometeu irregularidades na contratação e pagamento por serviços não realizados, como reformas na área "PET" e em um banheiro de área comum. Após auditoria, foram identificados pagamentos indevidos e outros desvios financeiros, totalizando R\$113.345,86. Salienta que em acordo a ré se comprometeu a efetuar o pagamento do equivalente a 40% do referido valor enquanto a administradora "BBZ Administração de Condomínio Ltda" assumiu o restante de 60%. Ocorre que, a ré quitou apenas duas das dez parcelas do acordo, havendo saldo remanescente de R\$42.333,60 (p. 1/19).

A ação foi julgada procedente, condenando a ré ao pagamento dos R\$42.333,60, enquanto a reconvenção foi julgada improcedente. Não foi acolhida a argumentação da ré de que a culpa seria exclusivamente de terceiros, sob alegação de que não teve envolvimento na contratação da empresa "Trinity", supostamente beneficiada pelos pagamentos, e que teria sido vítima de fraude tendo como coautor seu ex-funcionário. A MMA. Juíza concluiu que a ré não pode se eximir de sua responsabilidade pelos atos de seus empregados e prepostos no exercício de suas funções, considerando que houve falha no dever de vigilância; e que a ré assumiu sua responsabilidade ao se comprometer a quitar parte do valor auditado pelo Condomínio (p. 159/161). Quanto a alegação de nulidade do acordo, por suposta coação moral, entendeu-se que não foi comprovada. No que se refere aos honorários advocatícios pagos pela ré para apurar a fraude, concluiu-se que a responsabilidade não recai sobre o condomínio, uma vez que a ré se comprometeu a arcar com esses custos em assembleia. Por fim, que a renúncia da ré foi feita de forma voluntária, sem vício de consentimento, o que impede o pagamento de pró-labore pelos meses subsequentes ao término do contrato. (p. 921/927).

Inconformada, a ré apela, alegando culpa exclusiva de terceiro e nulidade do acordo por coação moral. Argumenta que a fraude, cometida por seu ex-funcionário Jonathan e terceiros, é excludente de sua responsabilidade. Destaca a obrigação da administradora em verificar a regularidade dos pagamentos antes de efetua-los, o que não ocorreu, além de afirmar que o erro de procedimento foi da administradora "BBZ", que efetuou pagamentos sem o aval da síndica, como obriga o contrato de prestação de serviços. Defende que, caso o Conselho Consultivo tivesse fiscalizado adequadamente as contas, como determina a convenção, a fraude teria sido evitada. Alega ter sido coagida a assumir a responsabilidade pelos pagamentos no acordo realizado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), o que a levou a renunciar ao cargo de síndica, deixando de receber seu pró-labore de junho a agosto de 2022, no valor de R\$34.500,00. Reitera os pedidos reconventionais, incluindo a nulidade do acordo e consequente devolução de R\$7.370,00 pagos e ressarcimento de R\$14.500,00 gastos com honorários advocatícios. Discorre sobre a alegada coação. Por fim, informa que está em curso ação de rescisão contratual e devolução do dinheiro contra a Empresa Trinity Empreiteira de Construções Ltda. (1007239-60.2022.8.26.0004), já julgada procedente condenando a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$104.672,02, de modo que o condomínio estaria cobrando o valor da fraude duas vezes, caracterizando enriquecimento ilícito (p. 937/973).

Contrarrazões pelo não conhecimento do recurso por falta de interesse recursal; e no mérito, pela manutenção da sentença (p. 981/997).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 974/977 – certidão p. 998)

É o relatório.

V O T O.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso.

A preliminar de falta de interesse recursal, arguida nas contrarrazões pelo condomínio, não será acolhida, pois é possível extrair do apelo razões que impugnem os fundamentos da sentença, de modo que não há violação ao princípio da dialeticidade.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

A ação proposta pelo condomínio apelado contra a empresa Trinity, supostamente fraudadora (1007239-60.2022.8.26.0004) não implica em impedimento, tampouco prejuízo, ao ajuizamento e prosseguimento desta demanda. Isto porque o condomínio autor pretende a responsabilização solidária das requeridas das duas ações e, possui, em princípio, legitimidade e interesse para tanto. Caso haja a condenação de ambas, solidariamente, isto não resultará automaticamente em obtenção do crédito em duplicidade, pois em tese, o valor poderá ser cobrado de apenas uma, que poderá agir de regresso caso efetivamente quite o débito.

A controvérsia consiste em apurar primeiramente a validade do acordo no qual a ré assumiu a responsabilidade pelas irregularidades.

Não restou demonstrada a coação supostamente sofrida pela preposta da empresa.

Ademais, a cobrança por resoluções céleres é inerente à situação de ocorrência de desvios financeiros expressivos, bem como, à responsabilidade do cargo de síndica.

A MMa. Juíza, com acerto, asseverou:

“A alegação da defesa de nulidade do acordo pois teria agido sob coação moral não se confirmou.

Em juízo, as testemunhas ouvidas não relataram qualquer tipo de coação à síndica profissional que assumiu responsabilidade pelo pagamento parcial da dívida apontada pelo Condomínio.

Também nada se comprovou no sentido de que tenha a ré sofrido coação moral para renunciar ao cargo de síndica profissional naquela mesma

assembleia, extraindo-se dos dizeres dos condôminos apenas questionamentos sobre o ocorrido e cobranças de uma solução pelos responsáveis, o que não caracteriza coação.

Não se nega que a ré buscou minimizar os prejuízos suportados pelo Condomínio, segundo alegou com a demissão do funcionário, registrou ocorrência policial e ingressou com ação na esfera cível, mas não logrou demonstrar, como lhe cabia, o efetivo ressarcimento dos prejuízos que assumiu.”

Portanto, a ré não se desincumbiu do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, consoante previsto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Sem a comprovação do alegado vício de consentimento, a renúncia da síndica se mantém válida, não lhe conferindo, portanto, o direito ao recebimento do pró-labore pelos meses seguintes até o término do contrato. Da mesma forma, o acordo permanece válido, sendo ainda exigível a quitação.

Ainda que diferente fosse, não há fundamento para afastar a responsabilidade da empresa/síndica.

É incontroverso que é o ex-funcionário da empresa/síndica, Jonathan, agiu em conluio com a empreiteira na fraude. Mesmo assim, a empresa síndica tenta se esquivar de sua responsabilidade pelos atos praticados pelo seu então funcionário, invocando culpa exclusiva de terceiros, que seria o próprio Jonathan e a empreiteira, que teriam agido de má-fé, bem como, a administradora e o conselho que teriam falhado no dever de seguir o procedimento padrão de contratações e pagamentos.

Ocorre que a responsabilidade da empresa/síndica, perante terceiros, por atos de seus funcionários, está prevista nos artigos 932 inciso III e 933, ambos do Código Civil, resguardado direito de regresso (artigo 934 do mesmo código).

O fato de Jonathan ter utilizado seu telefone pessoal para envio de mensagens contendo algumas das notas fiscais que teriam viabilizado os desvios não descaracteriza sua relação com o trabalho, tampouco afasta a responsabilidade da empregadora.

Sérgio Cavalieri Filho ensina:

“Diferentemente de outros países, basta que o dano tenha sido causado em razão do trabalho – importando, isso, dizer que o empregador responde pelo ato do empregado ainda que não guarde com suas atribuições mais do que simples relação incidental, local ou cronológica. Na realidade, a fórmula do nosso Código Civil é muito ampla e bastante severa para o patrão. Bastará que a função tenha oferecido ao preposto a oportunidade para a prática do ato ilícito; que a função tenha lhe proporcionado a ocasião para a prática do ato danoso. E isso ocorrerá quando, na ausência da função, não teria havido a oportunidade para que

o dano acontecasse.” (Programa de Responsabilidade Civil. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 203)

As alegadas supostas falhas da administradora "BBZ" ou do Conselho Consultivo em evitar a fraude também não eximem a responsabilidade da síndica na parte que lhe compete e que, ainda, assumiu ressarcir.

Entendida a ausência de vício de consentimento do acordo, por decorrência lógica, decai também o pedido reconvenicional de ressarcimento do valor já pago.

No tocante aos gastos com honorários advocatícios, narra a ré apelante:

“Embora a contratação visasse defender os interesses do condomínio, e a síndica à época tivesse autonomia para tal, o Conselho não concordou com o pagamento dos honorários para instauração do inquérito. A Apelante, então, assumiu o pagamento de R\$20.000,00 referentes ao inquérito.”

Portanto, se representava os interesses do condomínio e este não aprovou o pagamento, que não os tivesse efetuado. Se não bastasse, a síndica se comprometeu a paga-los conforme documento de página 436 e não houve prova em sentido contrário. Inexigível, portanto, seu ressarcimento.

A respeitável sentença deu adequada solução ao litígio.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários sucumbenciais da ação e da reconvenção, cada um, de quinze por cento (15%) - (p. 927, especificamente) para vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação e do pedido reconvenicional, respectivamente, com base no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator