Tambores e desafios: a vida (no condomínio) como ela é!

Claudia Galiberne Ferreira[1]

Romano José Enzweiler[2]

Viver em sociedade exige de todos nós, cada vez mais, uma grande dose de equilíbrio e paciência. E os problemas da convivência se intensificam quando nos encontramos no “micro” sistema de um condomínio residencial.

Em artigo anterior, abordamos o gravíssimo desrespeito sonoro promovido pelos vizinhos que gostam de exteriorizar demasiado sua alegria. Mas as dificuldades da vida em comunidade não param por aí.

Falta de transparência na administração da coisa comum, descumprimento de regras, ausência de cooperação e espírito emulativo de alguns moradores – muitas vezes, por meio do abuso do direito de litigar -, também são alguns dos problemas crônicos enfrentados por aqueles que se encorajam a viver em um condomínio edilício.

No texto de hoje, dentro do tema “transparência na administração da coisa comum”, abordaremos o direito dos proprietários à prestação de contas e seus limites.

É verdade. Muitos de nós já tivemos o desprazer de topar com síndicos que parecem protagonizar um filme do entediante Benoît Jacquot, personagens opacos que, amiúde, costumam confundir as contas (suas e do condomínio) e gostam de receber lembranças de alguns prestadores de serviços. Coisa pouco republicana, diriam os meninos da faculdade!

Mas há também os condôminos do tipo tambor. Para explicar, basta lembrar do ontológico Barão de Itararé: “O tambor faz muito barulho, mas é vazio por dentro”.

Sim, há condôminos que fazem muito barulho (literal e metaforicamente) e nada ajudam a coletividade, sentindo incontida satisfação em colocar em dúvida, sempre, a atuação e seriedade dos outros. Talvez estes vizinhos-tambores, ocos de caráter, quem sabe, assim agem porque medem o síndico com sua régua ética.

Não custa lembrar que a turma do “esse é meu direito constitucional” - aqueles mesmos que desrespeitam a normativa interna que proíbe festas na pandemia ou o uso do elevador social do prédio por terceiros para evitar o contágio dos vulneráveis – é a mesma que soma zero em qualquer comunidade,

---

[1] Advogada. Graduada em Ciência Jurídica pela UFSC. Pós-graduada em Direito Processual Civil pelo Cesusc/SC. Ex-síndica de condomínio edilício.

[2] Doutor em Direito pela Univali/SC, com dupla titulação pela Universidad de Alicante, España. Juiz de Direito em Florianópolis/SC.

e só se sente “empoderada” e motivada a “exigir” contas quando algum interesse mesquinho seu (gente pequena só cultiva baixos sentimentos) é contrariado. Aí até te acusam, acredite, do crime de “fofoca”, por ter divulgado a vilania deles.

Pois bem. O dever atribuído ao síndico, de prestar contas de sua gestão, está previsto em diversos dispositivos legais, como a Lei 4591/64 (artigo 22, letra “d”) e o Código Civil Brasileiro (artigos 668 e 1.348, incisos VI e VIII).

Essa prestação deve ser feita, em um primeiro momento, ao Conselho Consultivo – ou, numa linguagem mais contemporânea, ao assim denominado “Conselho Fiscal” -, que recomendará, ou não, a aprovação de suas contas pela Assembleia Geral, essa sim, órgão com capacidade para considerá-las devidamente prestadas e aprovadas.

Se a Assembleia Geral é aquela a quem devem ser prestadas as contas condominiais, da mesma forma, apenas a ela é atribuído o direito de exigi-las.

Fique claro. Exibição de documento contábil não se confunde com prestação de contas. Esta – a prestação de contas – é devida somente à Assembleia Geral. Aquela - a exibição de documentos contábeis -, apenas se configura direito do condômino individual se prevista na convenção ou regimento interno (Apelação Cível n. 0303201-24.2018.8.24.0010, de Braço do Norte, relatora Desembargadora Denise Volpato, julgado em 09-06-2020, TJSC).

Esse é o entendimento pacificado em nossos Tribunais:

> *“Apelação Cível. Condomínio. Ação de exigir contas. Primeira fase. Preliminar de ausência de interesse de agir. A presente demanda é via necessária e útil para a parte-autora resolver sua pretensão, razão pela qual presente o requisito do interesse processual. Preliminar rejeitada. Ilegitimidade ativa. A ação de exigir contas, atual nomenclatura da ação de prestação de contas do Código de Processo Civil de 1973, destina-se ao esclarecimento de determinadas situações resultantes da administração de bens ou interesses alheios, por força de relação jurídica proveniente de lei ou contrato. Tratando-se da administração de condomínio edilício, a obrigação de o síndico prestar contas direciona-se à coletividade condominial, razão pela qual o condômino não possui legitimidade para individualmente deduzir esta pretensão. Majoração dos honorários. Ao julgar o recurso, o Tribunal deve majorar os honorários fixados anteriormente ao advogado do vencedor, devendo considerar o trabalho adicional realizado em grau recursal (art. 85, §11º, do CPC/2015). Apelação desprovida”.* (Apelação Cível nº 70073175135, Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, relator Desembargador Marco Antonio Angelo, julgado em 14-09-2017)

E ainda:

> *“Condomínio Edilício. Ação de prestação de contas ajuizada por condômino. Ilegitimidade ativa. Decisão terminativa, tomando a figura do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Apelo do autor. Desprovimento”.* (Apelação Cível nº1007091-59.2016.8.26.0004, 30ª. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, relator Des. Carlos Russo, julgado em 10-06-2020).

Portanto e em epítome: (a) ao condômino, o dever de participar ativamente da vida condominial, como membro do Conselho Fiscal - ou com esse colaborando ativamente -, e (b) das Assembleias Gerais, a competência para analisar e aprovar (ou não) as contas do síndico, quando então se definirá o destino das verbas condominiais.

Caso assim não o fosse, o síndico se veria obrigado a atender diuturnamente pedidos maliciosos, repletos de espírito emulativo e hedonista de condôminos que, individualmente, exigiriam prestação de contas a qualquer tempo e por qualquer motivo, desconsiderando a vontade e o poder da maioria devidamente representada na Assembleia Geral.

Para finalizar. Outro ilustre Barão, o de Mauá, certa feita afirmou: “as dificuldades foram feitas para serem vencidas”. Pode até ter razão. Mas, com tanta gente chinfrim na corte condominial, acredito que o vizinho-tambor deva ser colocado no seu lugar, antes que infernize ainda mais nossas vidas e nos faça perder precioso tempo. É hora de a maioria silenciosa reagir a estes barnabés iletrados e endinheirados.