Agravo de Instrumento nº: 0057386-75.2026.8.19.0000

Agravante: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARECHAL JOFRE

Agravado: FERNANDO LUIZ SILVA

Juiz(a) Prolator(a): Dr(a). TANIA PAIM CALDAS DE ABREU

Relator: Desembargador FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO

ACÓRDÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADES PRATICADAS PELO EX-SÍNDICO DO CONDOMÍNIO AUTOR. DECISÃO QUE ENCERROU A FASE INSTRUTÓRIA. RECURSO DO AUTOR. PRETENSÃO DE REABERTURA DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL PARA REALIZAÇÃO DE PERÍCIA CONTÁBIL E SUBSTITUIÇÃO DO PERITO. ALEGAÇÃO DE DISPENSA DE ESCRITURAÇÃO MERCANTIL E SUFICIÊNCIA DOS DOCUMENTOS COLACIONADOS. ACERVO PROBATÓRIO COMPOSTO POR APROXIMADAMENTE 4 MIL PÁGINAS DE DOCUMENTOS RELATIVOS A DESPESAS E RECEITAS, INCLUINDO EXTRATOS BANCÁRIOS, RECIBOS E NOTAS FISCAIS. PERITO QUE CONDICIONA A ELABORAÇÃO DO LAUDO À APRESENTAÇÃO DE ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL FORMAL E AVANÇA SOBRE MATÉRIA DE NATUREZA JURÍDICA. INADMISSIBILIDADE DE RECUSA AO DESEMPENHO DO ENCARGO PERICIAL SOB O FUNDAMENTO DE AUSÊNCIA DE ATRIBUIÇÃO PARA A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS. NATUREZA DA DEMANDA QUE EVIDENCIA A INFORMALIDADE DA DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL. CONDOMÍNIO, ENTE DESPERSONALIZADO, QUE NÃO ESTÁ SUJEITO À OBRIGAÇÃO DE MANTER ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL NOS MOLDES EXIGIDOS DOS EMPRESÁRIOS E DAS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, COM LIVROS E BALANCETES. INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 1.179 DO CÓDIGO CIVIL.

FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO:33441 Assinado em 11/11/2026 15:26:43
Local: GAB. DES. FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
48
Carimbado Eletronicamente

INCIDÊNCIA DO ARTIGO 1.348 DO CÓDIGO CIVIL E DO ARTIGO 22, ALÍNEAS "F" E "G", DA LEI Nº 4.591/1964. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DA PROVA TÉCNICA COM BASE NOS ELEMENTOS DOCUMENTAIS JÁ CONSTANTES DOS AUTOS. SUBSTITUIÇÃO DO PERITO QUE SE IMPÕE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 486, II, DO CPC. REFORMA DA DECISÃO. RECURSO PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0057386-75.2026.8.19.0000, em que é agravante CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARECHAL JOFRE e agravado FERNANDO LUIZ SILVA.

ACORDAM os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em **CONHECER** do recurso e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo r. Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação nº. 0246023-80.2021.8.19.0001, que encerrou a instrução probatória, nos seguintes termos:

> *"Trata-se de ação indenizatória ajuizada por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARECHAL JOFRE em face de FERNANDO LUIZ SILVA. Alega que o réu foi síndico entre os anos de 2012 a 2020, tendo sido identificadas irregularidades. Requer, ao final, seja o réu condenado ao pagamento de indenização por danos materiais.*
> *Da análise dos autos, observa-se ter sido saneado o feito e determinada a produção de perícia contábil (id. 395).*
> *Laudo pericial (id. 4864).*
> *Manifestação do réu concordando com o laudo (id. 4874, 4901, 4922)*
> *Impugnação ao laudo, pelo autor (id. 4876, 4903, 4927).*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
49
Carimbado Eletronicamente

Esclarecimentos do perito (id. 4890, 4913).

Relatei.

Decido.

Depreende-se do laudo pericial que foram apresentados, pelo autor, para fins de análise das irregularidades alegadas nos autos, comprovantes avulsos, sem a correspondente escrituação contábil formal e sem a juntada de documentos essenciais. Assim, concluiu o perito ter restado prejudicada a comprovação formal da gestão condominial, inviabilizando a prestação de contas pretendida.

Na impugnação ao laudo, apresentada pelo autor, este rebate as conclusões do perito, apontando para omissão técnica.

Na espécie, tem-se que a ausência de documentação idônea, apta a conferir ao perito confiabilidade para realizar a análise, não pode levar à conclusão de que houve omissão técnica.

A demanda indenizatória ajuizada se firma na alegação de supostas irregularidades praticadas pelo réu, síndico do condomínio entre os anos de 2012 a 2020. Para análise das irregularidades apontadas, é necessária a juntada de documentação apta a ser periciada, sem a qual o expert não pode aferir a presença ou não de irregularidades.

Entendo, assim, que a ausência da documentação apontada pelo perito como necessária à realização da perícia, torna precária sua conclusão, por culpa da parte que tem o dever de acostar, no caso, o autor. Ressalto que, entendimento contrário, com a acolhida de documentos inaptos à prestação de contas, além de inviabilizar a defesa do réu, comprometeria o laudo pericial.

Portanto, declaro encerrada a instrução. Preclusas as vias impugnativas, voltem conclusos para sentença."

Em suas razões (índex 02), o autor pretende a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, para que seja reaberta a fase de instrução processual e retomada a realização da prova pericial contábil, com a substituição do *expert*.

Decisão de índex 21 que indeferiu a atribuição de efeito suspensivo ao recurso. Contrarrazões em índex 29.

É O RELATÓRIO.

O recurso deve ser conhecido, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de ação indenizatória cuja causa de pedir se funda em supostas irregularidades praticadas pelo réu, síndico do condomínio autor/agravante, entre os anos de 2012 e 2020.

Nos termos da decisão impugnada (índex 4931 dos autos de origem), a fase de instrução probatória restou encerrada após o autor/agravante deixar de apresentar documentos indispensáveis para elaboração do laudo pericial contábil, conforme concluiu o *expert* em índex 4864 dos autos originários.

Em razões recursais, o agravante defende que o feito teria sido amplamente instruído com documentação capaz de balizar a prova técnica, tais como demonstrativos financeiros, balancetes, extratos bancários, notas fiscais, recibos, comprovantes de pagamentos, documentos trabalhistas e tributários, que demonstrariam a responsabilidade do antigo síndico/réu/agravado.

Outrossim, sustenta que os condomínios não estão obrigados a manter livros contábeis formais, posto que não se confundiriam com sociedade empresária, ainda que possuam CNPJ, e tampouco se submeteriam ao regime de escrituração empresarial.

Nesse contexto, defende que o *decisum* combatido incorreu em formalismo exacerbado, razão pela qual requer a reabertura da instrução processual para realização da prova técnica contábil, com a substituição do perito.

O agravado, por seu turno, sustenta a preclusão probatória ao não instruir a petição inicial com todos os documentos necessários para o deslinde do feito, que o *expert* reiteradamente solicitou a vinda dos elementos de prova e que o prejuízo na elaboração do laudo decorreu da própria desídia do recorrente.

Cumpre asseverar que não se acolhe a tese do agravado no sentido de preclusão da instrução do feito com elementos de prova documental, tendo em vista que no rito ordinário se revela legítima a juntada de novos documentos quando necessários a comprovar os fatos articulados, na forma do artigo 435 do Código de Processo Civil, não se evidenciando desídia do agravante.

Ademais, a reiteração da solicitação dos documentos pelo *expert* avança sobre a matéria afeta ao próprio mérito, uma vez que o exame perpassa pela análise da necessidade da vinda dos elementos solicitados para o exame técnico.

Não passa desapercebido que a parte autora/agravante, por mais de uma oportunidade nos autos, afirma que o assistente técnico fundamentou as conclusões em "*balancetes*", tal como consta na exordial (índex 02), todavia pelo conjunto probatório e pelas próprias alegações, a partir de uma leitura teleológica, observa-se a utilização atécnica da expressão, que se refere a determinada espécie de documento contábil.

Em verdade, no presente litígio o condomínio autor sustenta vícios contábeis e indevida gestão dos recursos no período compreendido entre 2012 e 2020, sendo certo que, precisamente nestas circunstâncias, a perícia deve se debruçar sobre documentos precários que podem ou não permitir, ao final, uma conclusão fidedigna.

Para os fins da perícia, tal como delineado na decisão interlocutória de índex 395, qual seja, "*a existência de desvio de valores durante a gestão do réu no*

exercício da função de síndico do condomínio autor", mostra-se estritamente necessária a análise dos documentos que a parte autora instruiu o feito.

Não se admite, entretanto, que o *expert* se desincumba do múnus público ao argumento de que o ente despersonalizado autor não apresentou documentação típica das pessoas jurídicas empresariais ou a partir de eventual imprecisão terminológica externada pelo recorrente.

Por certo, o perito deve lançar luz sobre as questões técnicas contábeis e não sobre a matéria de direito, de modo que no laudo de índex 4.864, ao afirmar que "*o Condomínio Edifício Marechal Jofre, enquanto pessoa jurídica obrigada a manter escrituração contábil regular (art. 1.179 do Código Civil)"* adentra na senda jurídica e incorre em dois vícios.

O primeiro, ao afirmar que o autor/agravante ostenta natureza de pessoa jurídica, quando em verdade se trata de ente despersonalizado, conforme artigo 44 do Código Civil e inclusive insuscetível de sofrer danos morais[1].

O segundo, invoca um dispositivo legal afeto ao "*empresário e a sociedade empresária*", estes sim "obrigados a seguir um sistema de contabilidade" que contenha escrituração uniforme dos livros, balanço patrimonial e balancete.

Nesse ponto, mister asseverar que não há no código civilista igual obrigatoriedade aos condomínios, haja vista de o *Codex* apenas determina, sem maiores detalhamentos, a prestação de contas anuais pelo síndico, nos termos do seu artigo 1.348, VIII[2].

O mesmo se diga acerca da Lei n° 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, uma vez que o diploma legal

[1] Neste sentido o Recurso Especial n° 1.736.593/SP.
[2] "Art. 1.348. Compete ao síndico: (...) VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;"

de regência apenas determina no artigo 22, "*f*" e "*g*", a prestação de contas e a guarda durante o prazo de cinco anos dos documentos para fins de verificação contábil, sendo diferente a hipótese das incorporadoras, em que o legislador exige a manutenção da escrituração contábil, conforme artigo 31-B, VIII da referida norma.

Portanto, nota-se um silêncio eloquente do legislador ao não determinar o grau de detalhamento de registro contábil que foi exigido pelo *expert*.

Dessa forma, notória a necessidade de realização da perícia contábil, em exame dos fartos documentos que instruem os autos originários, a partir de metodologia científica sólida, sem a necessidade de novos elementos de prova.

Reitera-se, uma vez mais, que caso os documentos não possibilitem uma conclusão contábil segura, incumbe ao perito apresentar fundamento nesse sentido após o exame exauriente dos elementos, e não a partir de incursões jurídicas que não lhe compete.

Diante da recalcitrância do perito atuante nos autos originários em examinar o acervo documental e, desta forma, cumprir o encargo público ao qual foi designado, impõe-se, nos termos do artigo 468, II, do Código de Processo Civil, a substituição com a consequente nomeação de novo especialista para o mister.

Por fim, em atenção ao artigo 468, § 1° e 2° do Código de Processo Civil, deixo de comunicar a ocorrência à corporação profissional, uma vez que não houve efeitos deletérios significativos para a marcha processual, entretanto, se mostra imperiosa a restituição dos respectivos honorários, máxime considerando que não houve efetivação do trabalho pelo qual foi remunerado.

Pelo exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** do recurso e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO** para reformar a decisão agravada, determinando a reabertura da fase instrutória com a substituição do perito, a fim de que outro elabore

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
54
Carimbado Eletronicamente

parecer contábil fundado nos documentos que instruem o feito e, por consequência, determino que o perito substituído restitua os valores recebidos, em até 15 (quinze) dias, conforme artigo 468, § 2°, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

Desembargador **FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO**
Relator