



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002446-51.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Exibição - Medida Cautelar**  
 Requerente: **Eduardo dos Santos Ferreira e outros**  
 Requerido: **Patrimônio Administração de Condomínios**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

André Luis Cassimiro, André Luis Marcolino, Fabio Henrique Nicollette, Jeferson Rodrigues Cordeiro Filho, Karina Pereira, Marcio Roberto Mathias, Rafael Serapilha Durelli e Eduardo dos Santos Ferreira movem ação de exibição de documentos contra Patrimônio Administrativo Ltda. São moradores do condomínio Spazio Mont Royal, administrado pela requerida. Intencionam, futuramente, mover ação de prestação de contas. Para tanto, necessitam dos seguintes documentos, que estão em poder da requerida e cuja exibição pedem: extratos bancários da conta (antes e depois do CNPJ do condomínio) desde o início da prestação de serviços; todas as notas fiscais; guias de recolhimento dos impostos retidos (IR / PIS / COFINS / CSLL / INSS); recibos; comprovantes dos correios de envio dos comunicados; lista dos condôminos presentes às assembleias; atas das assembleias; comprovantes dos recibos de cobrança de água, luz e outros; cópias dos contratos ativos e inativos; cópia da apólice da seguradora Tokio Marine Seguradora S/A; cópia de todos os orçamentos dos serviços prestados e das empresas com orçamentos que foram apresentados em assembleias.

Contestação às fls. 31/35, em que a requerida alega não terem os autores o direito de exigir esses documentos nem a requerida o dever de exibi-los aos autores.

Réplica às fls. 109/110.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

O direito de cada condômino e, portanto, também dos requerentes, aos documentos, decorre do contido no Item 4, Alínea "f" do Regimento Interno, fls. 187.

O fato de os requerentes representarem um percentual pequeno da totalidade dos condôminos torna-se, pois, irrelevante.

Curioso observar que a carta de solicitação de prestação de contas que é disponibilizada pelo próprio síndico aos condôminos contém a seguinte informação, conforme fls. 144: "mesmo que a conferência seja função do conselho consultivo, qualquer condômino deve ter livre acesso à documentação, esteja em poder do síndico, da administradora ou do contador".

O dever da ré de exibi-los decorre ainda de, em função do contrato de prestação de serviços de administração, gerir tais documentos no interesse do condomínio e, portanto, dos condôminos.

São documentos comuns às partes (art. 358, III, CPC-73).

O fato de um dos requerentes ter sido recentemente eleito síndico não importa, de modo automático, em perda do interesse processual, porque se são documentos em poder da requerida, não necessariamente estavam em poder do síndico anterior.

O fato é que a requerida não comprovou os ter entregue ao síndico anterior, ao autor que é o síndico atual, ou a quem quer que seja.

Tenha-se em mente que a simples prestação de contas não implica tenham esses



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

documentos sido exibidos.

Toda prestação de contas está atrelada e necessita – ainda mais se exigidos pela parte interessada – de suporte documental, que deve ser arquivado por aquele que tem o dever de prestá-las.

Nota-se, portanto, a obrigação jurídica de a requerida exibir os documentos, salientando-se que a requerida não demonstrou não possuir os documentos postulados pelos requerentes.

**JULGO PROCEDENTE** a ação e **DETERMINO** à requerida que exiba nestes autos os seguintes documentos:

- 1- extratos bancários da conta, antes e depois do CNPJ do condomínio, desde o início da prestação de serviços;
- 2- notas fiscais que a requerida dispuser;
- 3- guias de recolhimento dos impostos retidos (IR / PIS / COFINS / CSLL / INSS);
- 4- comprovantes de envio e de entrega dos comunicados, inclusive pelo correio;
- 5- lista dos condôminos presentes às assembleias e atas das assembleias;
- 6- comprovantes das faturas de cobrança de água, luz e outras contas de consumo;
- 7- cópia dos contratos ativos e inativos;
- 8- cópia da apólice da seguradora Tokio Marine Seguradora S/A;
- 9- cópia de todos os orçamentos dos serviços prestados e das empresas com orçamentos que foram apresentados em assembleias.

Tendo em vista que houve resistência ao pedido, condeno a requerida nas custas, despesas e honorários, arbitrados estes, por equidade, em R\$ 880,00.

P.I.

São Carlos, 11 de novembro de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**