



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001716

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024456-36.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante FRANCYS ALMEIDA DA SILVA, é apelado CONDOMINIO PARQUE PREMIATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024456-36.2022.8.26.0451

Comarca: Piracicaba

Apelante: Francys Almeida da Silva

Apelado: Condomínio Parque Premiatto

MMº Juiz de 1º Grau: FELIPPE ROSA PEREIRA

VOTO Nº 10444/2024 – FRG.

APELAÇÃO – Condomínio - Ação de Exigir Contas - Sentença de procedência – Apelação da requerida, arguição preliminar de falta de interesse de agir, pleiteia a concessão dos benefícios da justiça gratuita, no mérito, insiste na improcedência da ação – Exame: Rejeito a preliminar de falta de interesse de agir, carência da ação e inépcia da inicial, tendo em vista que a presente ação se mostra adequada e necessária à pretensão do autor, preenchidos os requisitos nos artigos 17, 319 e 320 do Código de Processo Civil - Dever do requerido de prestar contas aos condôminos, inteligência do artigo 551, do Código de Processo Civil e do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito – Recurso parcialmente provido, tão somente para conceder os benefícios da justiça gratuita ao apelante, que comprovou a hipossuficiência financeira – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação de Exigir Contas, proposta por “CONDOMÍNIO PARQUE PREMIATTO” neste ato representado pelo seu Síndico Sr. EDEVALDO LIMA contra FRANCYS ALMEIDA DA SILVA, no qual foram julgados parcialmente procedentes os pedidos da primeira fase, formulados pela parte autora, conforme os pedidos descritos na petição inicial (fls. 1/18).

Inconformado, o requerido interpôs o Recurso de Apelação (fls. 1175/1187), com fulcro nos artigos 994 a 1014, do Código de Processo Civil, Apelação Cível nº 1024456-36.2022.8.26.0451 - Piracicaba voto nº 7823 - FRG.

para que seja reformada, a r. sentença de fls. 1169/1172, aduzindo em síntese, preliminarmente a falta do interesse de pedir, pois o período em que o juízo de origem demanda prestação de contas, o apelante já não era mais síndico e da necessária extinção do processo por falta de causa de pedir, no mérito, afirma que todas as contas suscitadas foram prestadas e devidamente aprovadas, informa sobre a denúncia da lide da administradora.

Pugna, primeiramente que seja deferido o pedido de justiça gratuita, preliminarmente, que seja acolhido o pedido de falta de interesse de agir, no mérito, que o presente recurso seja provido, para reformar a r. sentença, para que seja reconhecido o pedido da denúncia da lide, que a ação seja julgada totalmente improcedente.

Recurso sem preparo recursal, tendo em vista o pedido de justiça gratuita.

A parte apelada, devidamente intimada nas fls. 1201, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil, apresentou suas contrarrazões, requerendo o desprovimento do presente recurso (fls. 1202/1209).

Sobreveio aos autos petição do autor (fls. 1188), informando que fora realizado acordo entre os litigantes nos autos de nº 0005956-02.2023.8.26.0451, que tramitou perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Piracicaba, sendo que o referido acordo abrange vários processos, inclusive estes autos, requerendo a homologação do pactuado, com julgamento do mérito, nos termos do artigo 487, III, “b”, do Código de Processo Civil, sendo o v. Acórdão de fls. 1214/1220, julgou prejudicado o recurso.

Os Embargos de Declaração, opostos pelo autor (fls. 1222/1226) no qual, esclareceu que foi realizado um Termo de Acordo, nos autos de nº 0005956-02.2023.8.26.0451, que tramitou perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Piracicaba, sendo que o referido acordo abrange vários processos, pois, que tal petição, era tão somente com a finalidade de dar publicidade à retratação pública em juízo exigida no acordo, não guardando qualquer relação com o mérito desta demanda.

Os Embargos de Declaração, foram conhecidos e acolhidos, reconhecendo o erro material, no qual, anulou o V. Acórdão de fls. 1214/1220.

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O recurso está formalmente em ordem.

É o Relatório.

O recurso merece ser PARCIALMENTE PROVIDO

Primeiramente, defiro o pedido de justiça gratuita realizado pela parte apelante, tendo em vista, que os documentos colacionados nas fls. 1247/1274, comprovam a hipossuficiência alegada, nos termos dos artigos 98, 99, § 3º, do Código de Processo Civil e Inciso LXXIV do artigo 5º da Constituição Federal de 1998, dispõe que:

“Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 6º Conforme o caso, o juiz poderá conceder direito ao parcelamento de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento”.

“Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§ 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural”.

“Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

inciso LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

Neste mesmo sentido, colhe-se da doutrina de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery:

"O juiz da causa, valendo-se de critérios objetivos, pode entender que a natureza da ação movida pelo impetrante demonstra que ele possui porte econômico para suportar as despesas do processo. A declaração pura e simples do interessado, conquanto seja o único entrave burocrático que se exige para liberar o magistrado para decidir em favor do peticionário, não é prova inequívoca daquilo que ele afirma, nem obriga o juiz a se curvar aos seus dizeres se de outras provas e circunstâncias ficar evidenciado que o conceito de pobreza que a parte invoca não é aquele que justifica a concessão do privilégio. Cabe ao magistrado, livremente, fazer juízo de valor acerca do conceito do termo pobreza, deferindo ou não o benefício" (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Processual Civil Extravagante em Vigor, 4. ed., São Paulo, RT, 1999, p. 1749).

Rejeito a preliminar de falta de interesse de agir, carência da ação e inépcia da inicial, tendo em vista que a presente ação se mostra adequada e necessária à pretensão autoral, inclusive, a petição inicial descreve os fatos detalhadamente, a partir daí, fórmula os seus pedidos que entende cabíveis, sendo que da narrativa dos fatos decorre logicamente a conclusão, além disso houve delimitação exata do objeto, com narrativa coesa dos fatos que originaram a lide, tanto que possibilitou ao réu discorrer sobre eles, pois, a veracidade dos fatos é questão atinente ao mérito e com ele será apreciada, preenchidos os requisitos nos artigos 17, 319 e 320 do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

"Art. 17. Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade.

“Art. 319. A petição inicial indicará”:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.

“Art. 320. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação”.

Como bem esclarecem Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery: *“Trata-se do interesse processual, condição da ação, e não do*

interesse de direito material, que respeita ao mérito.”

Com efeito o artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal/1988.

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

Assim, ficam repelidas as prefaciais, passando-se ao exame do mérito recursal.

O que se extrai dos autos é que a parte autoral alega que o requerido foi seu representante legal e síndico no período 10/01/2020 a 07/10/2021, tendo os seus poderes de contratação suspensos, em razão de ação ajuizada para anular assembleia, o que lhe causou grandes prejuízos financeiros, pois, não tendo comparecido e esclarecido dúvidas de condôminos em assembleia, também não apresentou as pastas de prestação de contas do período de 26/08/2021 a 25/10/2021, inclusive, ausentes documentos para comprovação de todas as ocorrências financeiras do mesmo período registradas em relatório de auditoria, que também listou diversas movimentações suspeitas, como repasses injustificados em contas bancárias pessoais de pessoas estranhas ao condomínio, que não restando alternativa senão a propositura da presente ação.

Com o devido respeito às razões recursais, malgrado a insistência da parte apelante, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e

jurídicos fundamentos, entretanto, devem ser acrescentadas algumas considerações.

Como é sabido, a Ação de Prestação de Contas, deve seguir o procedimento adequado, sendo que ela se desdobra em duas fases distintas, sendo que na primeira, é discutida a existência ou não da obrigação da parte requerida em prestar as contas; já na segunda fase, será realizado análise do conteúdo e da regularidade das contas, para a apuração de eventual saldo credor ou devedor da parte autora, conforme o artigo 551, do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

“Art. 551. As contas do réu serão apresentadas na forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver”.

Observo que no caso dos autos, se trata da primeira fase da ação de Exigir Contas, sendo que foi julgada procedente, condenando o requerido a prestar contas da forma adequada, pelo período requerido, devendo as contas serem prestadas de forma contábil, no prazo de 15 dias.

Verifica-se, que o requerido não apresentou devidamente as contas, inclusive, não impugnou de forma efetiva as contas apresentadas pela parte autoral, sendo possível a análise de julgar as contas da ré, como não sendo boas.

Com efeito o artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, *in verbis*, que:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando

exigidas"

Sendo assim, autora pontuou de forma precisa e clara as irregularidades administrativas realizada pelo requerido, portanto, de rigor, o desprovimento do presente recurso.

Nesse entendimento, é como anotam Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa, Luis Guilherme A. Bondioli e João Francisco N. da Fonseca:

"A ação de prestação de contas se estende a todas as situações em que seja a forma de acertar-se em, em face de um negócio jurídico, a existência de um débito ou de um crédito" (JTJ 161/117) (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 46ª ed., São Paulo, Saraiva, 2014, p. 1013).

Por oportuno, deve ser prestigiada a r. sentença prolatada pelo juízo de origem, que a conta apresentada pelo requerido são insatisfatórias:

"Por outro lado, considerando ser incontroverso o exercício do cargo de síndico pelo requerido "no período de 10/01/2020 até 07/10/2021, bem como que por previsão legal "Compete ao síndico: "prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas" (art. 1.348, inciso VIII, do Código Civil), é certa sua obrigação de prestar contas no período questionado pelo autor (compreendido entre 26/08/2021 a 25/10/2021), devendo contudo ser observada a data do encerramento do exercício em 07.10.2021, razão da parcial procedência".

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

“AÇÃO DE EXIGIR CONTAS (PRIMEIRA FASE) – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – VEÍCULO APREENDIDO E VENDIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO QUE IMPÔS AO RÉU O DEVER DE PRESTAR CONTAS RELATIVAS AO VALOR DA VENDA DO VEÍCULO – Banco agravante que não trouxe qualquer fundamento que embasasse a real necessidade de reforma da decisão recorrida, limitando-se a citar de forma genérica a inépcia da petição inicial (por não ter o correntista delimitado o período no qual busca a prestação de contas, tampouco esclarecido as informações que pretende ver prestadas) e a impossibilidade de cumulação da ação de prestação de contas com revisional de contrato – Questões que sequer são objeto da lide, considerando-se que o agravado postulou, apenas, a prestação de contas relativas ao veículo apreendido e vendido em leilão extrajudicial (a fim de verificar se há sobrejo – crédito/débito) – Ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida – Razões do recurso que devem conter os fundamentos de fato e de direito hábeis a ensejar o pedido de reforma r. decisão recorrida, nos termos do artigo 1.016, incisos II e III, do CPC – A ausência de impugnação específica ou impugnação dissociada do que foi decidido na decisão impõe o não conhecimento do recurso – RECURSO NÃO CONHECIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2043244-13.2021.8.26.0000; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2021; Data de Registro: 14/10/2021) (grifo nosso);

*“Prestação de contas (primeira fase). Autor que outorgou procurações à ré para recebimento de sua aposentadoria e aluguéis de seu imóvel. R. decisão interlocutória de mérito que julgou procedente primeira fase da ação de exigir contas. Agravo só da requerida mandatária. **Dever de prestar as contas, porque direito do autor, proprietário do imóvel locado, bem como do benefício previdenciário. Decisão atacada que fica mantida, por seus próprios fundamentos. Intelecção do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Nega-se provimento ao recurso”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2291555-85.2020.8.26.0000; Relator (a): Campos Petroni; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/08/2021; Data de Registro: 04/08/2021) (grifo nosso).***

Por conseguinte, diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a r. sentença não merece qualquer reparo.

Vale ressaltar, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil:

“Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Por fim, tendo em vista que vieram aos autos elementos competentes a autorizar a pretensa reforma, de rigor, o provimento parcial do presente recurso, tão somente para conceder ao apelante os benefícios da justiça gratuita.

Diante do exposto, pelo meu voto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)