



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 44680

Registro: 2025.0000000530

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004965-58.2023.8.26.0176, da Comarca de Embu das Artes, em que é apelante NORMEIDE MARINHO DE CARVALHO, é apelada GISLANE MARIA DE CASTRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 44680

APELANTE: NORMEIDE MARINHO DE CARVALHO

APELADO: GISLAINE MARIA DE CASTRO

COMARCA: EMBU DAS ARTES – 2ª VARA CÍVEL

ASSUNTO: EXIGIR CONTAS

**MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: BARBARA CAROLA HINDERBERGER
CARDOSO DE ALMEIDA**

EMENTA

APELAÇÃO – AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – ILEGITIMIDADE ATIVA – CONDOMÍNIO – ATRIBUIÇÃO DA ASSEMBLEIA – CARÊNCIA DE AÇÃO – MANUTENÇÃO DO JULGADO.

- Ilegitimidade ativa dos condôminos para requerer a prestação de contas do síndico – competência subsidiária apenas quando frustrada a atribuição da Assembleia Geral (art. 1350, do Código Civil);

- Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo;

RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 144/145, cujo relatório se adota, que julgou **EXTINTO** o processo, sem julgamento do mérito, na forma do art. 485, VI do CPC. Diante da sucumbência, condenou as autoras ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Entendeu o MM. Magistrado *a quo*, que a parte autora não tem legitimidade para exigir contas da síndica, já que a destinatária da prestação de contas do síndico é a assembleia do condomínio, não os condôminos.

Irresignado, o autor apelou.

Aduziu, em suma, que é parte legítima para efetuar o pedido de prestação de contas da síndica, na medida em que não houve convocação para assembleia.

Processado o apelo, vieram contrarrazões, tendo os autos vindo a este Tribunal.

VOTO 44680

É o relatório.

Trata-se de ação de exigir contas por Normeide Marinho de Cavalho em face de Gislaíne Maria de Castro, em que pretende que a ré preste contas, de forma mercantil, delimitando-a por meio de documentos hábeis de toda a sua gestão.

O recurso **NÃO comporta provimento.**

A tese da legitimidade subsidiária não prospera porque não demonstrada a inércia suscitada do condomínio (art. 373, inciso I, do Novo Código de Processo Civil). Nos exatos termos da sentença da R. Primeira Instância, as condôminas são parte ilegítima para a propositura da ação de prestação de contas em face do síndico.

Nos termos do artigo 1.350, do Código Civil, a **análise das contas condomínio constitui competência da assembleia geral do condomínio**, admissível a legitimidade individual dos condôminos apenas se comprovada a não realização da assembleia.

Sobre o tema, iterativa jurisprudência, inclusive desta Turma Julgadora:

“PRESTAÇÃO DE CONTAS – AÇÃO AJUIZADA POR CONDÔMINO CONTRA O SÍNDICO - ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA - PRESTAÇÃO DE CONTAS JÁ REALIZADA PERANTE A ASSEMBLEIA ORDINÁRIA ANUAL - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP, Ap. 0018822-65.2013.8.26.0007; Rel. Des. Andrade Neto; 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/08/2016).

Nesse sentido, também já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ILEGITIMIDADE DO CONDÔMINO PARA PROPOR AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para ajuizar ação de prestação de contas contra o condomínio. Isso porque, nos termos do art. 22, §1º, f, da Lei 4.591/1964, o condomínio, representado pelo síndico, não tem obrigação de prestar contas a cada um dos condôminos, mas sim a todos, perante a

VOTO 44680

assembleia dos condôminos. No mesmo sentido, o art. 1.348, VIII, do CC dispõe que compete ao síndico, dentre outras atribuições, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.” (REsp 1.046.652-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/9/2014, Informativo de Jurisprudência nº 549/2014)

A respeito, leciona Humberto Theodoro Júnior: *“Uma vez cumprido o dever legal e obtida a aprovação da assembleia, nenhum direito resta aos condôminos, individualmente, de reclamar do síndico prestação judicial de contas. Se algum comunheiro considera irregular a aprovação da assembleia, o que lhe compete é a ação de anulação da deliberação social. Enquanto tal não ocorrer, quitado estará o síndico da obrigação de prestar contas”* (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil - Procedimentos especiais - vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 2013, pág. 90).

Ademais, as referidas contas foram prestadas na Assembleia Extraordinária realizada em 28 de agosto de 2022 (fls. 106), com a aprovação da maioria. Ainda, mesmo suscitando a ilegitimidade ativa, a requerida juntou à contestação diversos documentos de prestação de contas do condomínio (fls. 174/1039).

Logo, de todos os ângulos analisados, é o caso de negar provimento ao recurso.

Destarte, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Em atenção ao art. 85, §11 do NCPC, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa.

Maria Lúcia Pizzotti

Relatora