



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013356-74.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante RESIDENCIAL PORTO SEGURO, são apelados ETICON ADMINISTRAÇÃO DE ASSOCIAÇÕES E CONDOMÍNIOS LTDA, e OLIVEIRA E DINIZ ADMINISTRADORA DE BENS E CONDOMÍNIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso para anular a r. sentença, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1013356-74.2023.8.26.0152.

Apelante: Residencial Porto Seguro.

Apeladas: Oliveira e Diniz Administradora de Bens e Condomínio Ltda e Eticon Administração de Associações e Condomínios Ltda.

Ação: Exigir Contas.

Origem: 1ª Vara Cível de Cotia.

Juíza de 1ª instância: Dra. Renata Meirelles Pedreno.

Voto nº 14.801.

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Sentença que extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir. Nulidade. Acórdão proferido por esta Câmara no AI 2169758-06.2024.8.26.0000, já transitado em julgado, que reconheceu a existência de interesse de agir. Matéria impossível de ser rediscutida. Prestação de contas pela parte ré que atrai o exame da incidência do art. 550, § 2º, do CPC, conforme constou daquele aresto. Sentença anulada, com observação, para que o feito prossiga nos seus ulteriores termos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 338/340, cujo relatório se adota, que julgou o feito extinto, sem julgamento de mérito, em razão da falta de interesse de agir do autor.

Busca ele a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a decisão que encerra a primeira fase de ação de exigir contas apenas deve reconhecer a obrigação de prestá-las; b) a segunda fase tem o papel de constatar créditos e débitos; c) esta Corte, ao julgar agravo de instrumento antecedente, entendeu pela existência de interesse de agir; d) não há como afastar a obrigação de os apelados prestarem contas da sua administração (fls. 343/353).

Tempestiva e preparada (fls. 354/355), vieram aos autos contrarrazões (fls. 359/363 e 365/378), com pedido de condenação por litigância de má-fé (fls. 378).

É a síntese do necessário.

Vinga o apelo.

Com efeito, a r. sentença terminativa entendeu pela ausência de interesse de agir do polo ativo, sob os seguintes fundamentos:

Acolho, todavia, a preliminar de falta de interesse de agir após a análise dos documentos apresentados após a prolação da sentença anulada.

E, da análise atenta dos autos, nota-se que as requeridas já realizaram a prestação de contas pretendida, inclusive com a juntada dos documentos de fls. 173, cujo link está plenamente apto, tanto que, acessado nesta data por este juízo.

Ora, eventual inconformismo da parte autora com as contas já prestadas não lhe dão o condão de valer-se da presente ação de prestação de contas para obter, justamente, as contas com as quais não concorda e que já foram prestadas, havendo verdadeira falta de interesse de agir da parte autora nesta prestação de contas.

Assim, discordando das contas prestadas, tais inconsistências poderão ser apuradas por consultoria contratada pela interessada e, após devidamente constatadas, se o caso, poderão ser cobradas de quem entender cabível pela via processual adequada, que não se submete ao presente rito especial de prestação de contas (fls. 339).

Sucede que esta Egrégia Câmara, ao julgar o AI 2169758-06.2024.8.26.0000, ao anular a r. decisão que havia julgado procedente a primeira fase de exigir contas, **rejeitou a preliminar de ausência de interesse de agir suscitada pela então agravante Oliveira e Diniz.**

Eis a ementa lavrada para o V. Acórdão:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Ato judicial que julgou procedente a

*primeira fase de ação de exigir contas ajuizada por condomínio contra empresa de sindicância e administradora. Inadequação. **Condomínio que tem interesse de agir para exigir a judicial prestação de contas reprovadas em assembleia. Precedentes desta Corte e do STJ.** Administradora que entende ter prestado suas contas na contestação. No mínimo, deveria o condomínio ter sido ouvido, inclusive para se aquilatar se o caso já atraia, ou não, a disciplina inscrita no art. 550, § 2º, do CPC. Hipótese, ademais, em que a corré, logo após a decisão agravada, também ofereceu contestação, instruída com documentos, o que não foi avaliado. Em princípio, não se identifica tónus de resposta em mero pedido de extinção. Decisão anulada para facultar-se a réplica. Recurso provido, com observação (g.n.).¹*

Transcrevo, ainda, o seguinte excerto do inteiro teor:

De início, rejeito a preliminar de falta de interesse de agir em razão da anterior reprovação das contas pela assembleia, conforme decide esta Corte Bandeirante, inclusive pela voz desta Egrégia 28ª Câmara de Direito Privado:

AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação ajuizada contra o ex-síndico. Sentença de extinção anômala do feito ao pressuposto da carência de interesse de agir. Insurgência recursal do autor. Contas prestadas pelo réu rejeitadas em assembleia geral. Consequentemente, não se tem por exaurida a obrigação a tanto pertinente, somente quitada com a aprovação respectiva das contas prestadas. Persistência do interesse processual cujo reconhecimento se impõe. Legítimo interesse na cabal prestação das contas devida e formação de título executivo judicial. Precedentes persuasivos.

¹ TJSP, AI 2169758-06.2024.8.26.0000, rel. Ferreira da Cruz, j. 28.08.2024.

Realização de auditoria pelo condomínio, evidenciando as irregularidades apuradas a não comprometer a necessidade-adequação da via processual eleita. Recurso provido.²

Condomínio. Administração. Ação de exigir contas. Decisão que julgou procedente a primeira fase. Carência da ação. Contas que não foram aprovadas em assembleia ordinária pelos condôminos. Solicitação de documentos para averiguação da regularidade das contas não atendida. Interesse de agir presente. Legitimidade passiva ad causam verificada. Réu que atuou como síndico no período em que se exige as contas. Primeira fase. Momento em que se examina somente a obrigatoriedade ou não da prestação de contas. Ex-síndico. Relação obrigacional entre as partes evidenciada. Aplicação dos arts. 1.348, inc. VIII, do Código Civil e 22, § 1º, "f", da Lei nº 4.591/64. Dever de prestar contas. Ocorrência. Recurso não provido.³

Também assim no STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. FUNDO 157. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. (...)

5. O interesse de agir é condição da ação caracterizada pelo binômio necessidade-adequação. Necessidade concreta da atividade jurisdicional e adequação de provimento e procedimento desejados. O interesse processual pressupõe a alegação de lesão a interesse.

Afinal, se inexistente pretensão resistida, não há lugar à invocação da atividade jurisdicional.

6. Com exceção das hipóteses em que a lei exige que a prestação de contas se dê em juízo (v.g., arts. 1.756, 1.757 e parágrafo único e 1.774 do CC/02), as contas serão prestadas na via

² TJSP, AC 1032944-21.2018.8.26.0224, rel. Airton Pinheiro de Castro, j. 26.04.2021.

³ TJSP, AC 1039996-35.2017.8.26.0602, rel. Cesar Lacerda, j. 29.09.2020.

extrajudicial.

Nessa linha, a doutrina processualista e a jurisprudência do STJ asseveram que o interesse processual na ação de exigir contas pressupõe a existência de controvérsia entre as partes da relação jurídica, cuja caracterização depende da presença de alguma das seguintes hipóteses: a) recusa ou mora em prestar as contas; b) não aprovação das contas prestadas ou c) divergência quanto à existência ou o montante do saldo credor ou devedor. Do contrário, não existirá lide a ser solucionada pelo Poder Judiciário.

(...)

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.⁴

Não se desconhece precedente desta Câmara a reconhecer a carência de ação em hipótese semelhante⁵, todavia, naquele caso, as contas prestadas em assembleia mensuraram os prejuízos, o que, à luz da inicial aqui veiculada (fls. 05 – origem), não ocorreu in casu (grifos do original).

O aresto, aliás, coligido às fls. 303/308 (**que não podia ter passado despercebido**), transitou em julgado em **26.09.2024** (fls. 310), a impedir a rediscussão da matéria na origem⁶ e a eivar de nulidade a r. sentença recorrida.

Inclusive, conforme constou do julgado, prestadas as contas pela administradora, *no mínimo, deveria o condomínio ter sido ouvido em réplica, inclusive para aquilatar se o caso já atraia, ou não, a disciplina inscrita no art. 550, § 2º, do CPC, pelo qual prestadas as contas, o autor terá 15 (quinze) dias para se manifestar, prosseguindo-se o processo na forma do Capítulo X do Título I deste Livro (g.n.)* (fls. 307).

⁴ REsp 2.000.936/RS, rel. Nancy Andrighi, j. 21.06.2022.

⁵ TJSP, AC 4006715-85.2013.8.26.0114, rel. Gilson Delgado Miranda, j. 30.11.2017.

⁶ CPC, arts. 505 e 507.

É dizer: a apresentação judicial das contas não elide o interesse de agir, antes enseja o exame, pelo MM. Juízo de origem, da incidência do regramento acima, para, se o caso, passar-se *diretamente – independentemente de decisão judicial que declare o dever de prestar as contas (que é desnecessária diante do próprio reconhecimento jurídico da condição – , à segunda fase do procedimento, dedicada ao julgamento das contas.*⁷

Por fim, não procede a alegação de que houve má-fé da apelante, que teria mentido *sobre a impossibilidade de acessar o link com as contas, quando o juízo o fez sem qualquer dificuldade (sic)* (fls. 369). Aqui, inexistente prova inequívoca de dolo da autora, especialmente porque pode ter havido problema técnico a inviabilizar o acesso, como é comum nesse tipo de caso.

Uma observação: **deverá** a MM. Juíza singular observar não só o V. Acórdão proferido no AI 2169758-06.2024.8.26.0000, como também aquele prolatado no AI 2175726-17.2024.8.26.0000, que, embora ainda sem trânsito em julgado, versou sobre as teses de irregularidade da representação processual e de ilegitimidade passiva da Eticon, com reconhecimento da necessidade de prévio exame de outras matérias na origem.

Ex positis, pelo meu voto, com observação, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para ANULAR a r. sentença, a permitir prossiga a ação de exigir contas nos seus ulteriores termos.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁸, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁷ Fernando da Fonseca Gajardoni, Luiz Dellore, Andre Vasconcelos Roque e Zulmar Duarte de Oliveira Jr. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, pág. 1.396.

⁸ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.