



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287087

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009897-89.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALBERT SALAMON KRIBELY, é apelado CONDOMÍNIO CLIMA BOTHÂNICO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1009897-89.2024.8.26.0003

Apelante: Albert Salamon Kribely

Apelado: Condomínio Clima Bothânico

Juiz na origem: Cristiane Vieira

Comarca: Jabaraquara

VOTO Nº 5259

Ação de obrigação de fazer – Disponibilização de documentos fiscais pelo Condomínio Edilício – Sentença de extinção do feito, reconhecendo a ilegitimidade ativa – Insurgência do autor – Alegação de legitimidade em razão de sua condição de conselheiro fiscal do condomínio, de proprietário de unidade imóvel e pagante de sua quota parte – Irrelevância – Ação que consiste em autêntica exibição de documentos – Ilegitimidade ativa do condômino, isoladamente, para requerimento de documentos – Inteligência do artigo 1348, inciso VIII, Código Civil, e do artigo 22, §1º, alínea “f”, Lei nº 4591/1964 – Jurisprudência do E. STJ e desta Colenda Corte – Ilegitimidade ativa mantida – Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação deduzido contra a r. sentença (fls. 463/465) que acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa e julgou extinto o feito, contra o que se insurgiu o autor.

Em recurso bem processado (fls. 468/478), ele alega que, na condição de conselheiro fiscal, deveria ter acesso a todos os balanços contábeis e documentos fiscais, inclusive anteriores à sua eleição para o cargo. O dever de prestar contas é inerente à função de síndico (fl. 475), não tendo o condomínio réu direito de limitar o acesso dos condôminos. Insistiu em sua legitimidade para a ação porque é

proprietário de imóvel, conselheiro fiscal e responsável pelo pagamento de sua cota parte.

Contrarrazões do réu a fls. 497/510.

É o relatório.

O recurso não procede, respeitados os argumentos expendidos pelo apelante.

O *nomen juris* da ação, como cediço, é irrelevante para a análise da pretensão da parte autora, havendo que se analisar o pedido de modo substancial, é dizer, considerando toda a petição inicial, como informa o artigo 322, §2º, CPC¹.

Em assim sendo, forçoso reconhecer que a pretensão do autor, ora apelante, consiste em autêntica exibição de documentos pelo condomínio.

Como cediço, o condômino, isoladamente, não possui legitimidade para demandar a entrega, a exibição, o fornecimento ou a disponibilização (fl. 7, item “c” da inicial) - todos sinônimos, aliás - pelo condomínio.

Com efeito, o artigo 22, § 1º, alínea “f”, da lei nº 4591/1964, aponta que “Compete ao síndico: f) prestar contas à assembleia dos condôminos”. No mesmo sentido o artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil: “Compete ao síndico: VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”.

Daí porque falece interesse ao condômino para requerer, por si só, a disponibilização de documentos quaisquer, ainda

¹ § 2º A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé. (grifei)

que na condição de conselheiro fiscal, diferenciação que a lei não trouxe. O interesse é da assembleia de condôminos, no que foi preciso o legislador, inadmitida interpretação extensiva. A propósito, nada disse o recorrente a respeito.

A posição é sustentada por pacífica jurisprudência do E. STJ:

“(...)Ademais, o condômino não possui legitimidade para, em nome próprio, exigir contas do síndico, o qual somente possui obrigação legal de prestar contas à assembleia de condôminos”. (AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL nº 2502515 - DF (2023/0347976-2), Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 01/03/2024).

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS.

CARÊNCIA DA AÇÃO. CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ART. 22, §1º, "f", DA LEI nº 4.591/1964. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DOCUMENTOS APRESENTADOS EXTRAJUDICIALMENTE.

1. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia, nos termos do art. 22, §1º, "f", da Lei nº 4.591/1964.

2. Faltará interesse de agir ao condômino quando as contas já tiverem sido prestadas extrajudicialmente, porque, em tal hipótese, a ação judicial não terá utilidade.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.046.652/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/9/2014, DJe de 30/9/2014)

Nesta Colenda Corte, o entendimento é igualmente remansoso:

APELAÇÃO. Medida cautelar de exibição de documentos, em que o autor pretende o acesso a documentos relativos à administração do condomínio. Sentença de extinção do feito, sem resolução de mérito, por indeferimento da petição inicial (artigo 485, inciso I, do CPC). Recurso apresentado pela parte autora. EXAME: Condômino que, isoladamente, não tem legitimidade ativa para exigir prestação de contas em face do condomínio, pois cabe ao síndico prestar contas perante a Assembleia, nos termos do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil e do artigo 22, §1º, alínea "f", da Lei n. 4.591/1964. Cautelar autônoma de exibição de documento, além disso, não mais



(TJSP; Apelação Cível
1020737-64.2024.8.26.0002; Relatora: Celina
Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara
de Direito Privado; Data do Julgamento:
31/10/2024)

(TJSP; Apelação Cível
1007922-79.2022.8.26.0010; Relator: Carlos Dias
Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito
Privado; Data do Julgamento: 12/06/2024)

Merece destaque o excerto de um julgado desta Colenda Câmara:

“Isso porque incumbe ao síndico o dever de prestar contas à assembleia, ex vi do art. 1.348, VIII, do Código Civil e art. 22, § 1º, “F”, da Lei nº 4.591/64, e não individualmente a cada condômino”. (Apelação Cível 1031486-42.2017.8.26.0405; Relator: Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2020)

A lição de respeitada doutrina trilha o mesmo caminho:

“O síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente”².

Não se trata, pois, de limitar o direito dos condôminos de acesso aos documentos (fl. 475 do apelo), mas de inexistência de legitimidade do autor para demandar este pedido.

Igualmente, não está o Poder Judiciário eximindo-se do pronunciamento sobre a demanda trazida (fl. 476 do apelo), mas observando as condições da ação, quais sejam, legitimidade *ad causam* e

² Farias, Cristiano Chaves de. Manual de direito civil, volume único. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019, 4ª edição, página 1589.

interesse de agir, que o legislador, a propósito, determinou fosse analisada de ofício (artigo 337, §5º, CPC). Como bem observa Marcus Vinicius Rios Gonçalves, “É impossível examinar a legitimidade dos litigantes sem referência ao direito material alegado”³. No caso concreto, não há, verdadeiramente, legitimidade do condômino isoladamente.

Daí porque, ante todo o exposto, a r. sentença deve ser mantida, negando-se provimento ao apelo.

Anote-se, também, que embora tenha sido negada a remessa dos extratos bancários pretendidos, não houve fechamento das portas ao autor, pois lhe fora franqueada uma reunião com a administração para esclarecimentos necessários sobre as dúvidas que ele tinha a respeito da empreitada (fls. 16/17).

Finalmente, para acesso às vias extraordinária e especial, dou por prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional discutida nos autos, tornando desnecessária a oposição de embargos de declaração para esse fim.

Diante do valor atribuído à causa e ilíquida a sentença, até porque improcedentes os pedidos iniciais, cabe o arbitramento de honorários advocatícios equidade, como fez o ilustre magistrado. Havendo, porém, desprovimento do apelo, majoro os honorários devidos ao patrono do apelado para R\$ 2.000,00.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

³ Gonçalves, Marcus Vinicius Rios. Direito processual civil esquematizado. São Paulo: SaraivaJur, 2024, 15ª edição, versão eletrônica, item “1.4. Instrumentalidade do processo”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MICHEL CHAKUR FARAH
RELATOR