



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000295168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024510-34.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante JOAO JORGE JOSE DE JESUS MARQUES SILVA, é apelado CONDOMÍNIO RES. VILLAGIO VITA BELLA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANDRADE NETO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1024510-34.2022.8.26.0602

Apelante: João Jorge de Jesus Marques Silva

Apelado: Condomínio Res. Villagio Vita Bella

Comarca: Sorocaba – 2ª Vara Cível

Juíza prolatora: Alessandra Lopes Santana de Mello

AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – MANDATO - SEGUNDA FASE - SENTENÇA QUE CONSIDEROU BOAS AS CONTAS APRESENTADAS PELO RÉU - IRRELEVÂNCIA PARA EFEITO DE IMPUTAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS, QUE DEVEM SER SUPOSTADOS PELO APELANTE – PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49651

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que, em segunda fase da ação de exigir contas, acolheu as contas apresentadas pelo réu e ante a falta de irregularidades ou de saldo credor em favor do autor, julgou improcedente a pretensão inicial. Por ter o réu dado causa à propositura da ação, o condenou ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fl.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1024510-34.2022.8.26.0602

1785).

Apela o réu alegando que a demanda foi julgada improcedente, ou seja, o condomínio ficou vencido. Assim, cabe a ele o pagamento da verba sucumbencial. Aduz que de acordo com o e-mail de fls. 1060/1061 ficou demonstrado que houve o integral atendimento da notificação extrajudicial encaminhada pelo condomínio. Deste modo, não pode ser condenado ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A presente demanda de prestação de contas só foi ajuizada em razão da omissão do réu com relação às contas solicitadas na esfera extrajudicial, devendo, ante o princípio da causalidade, arcar com os respectivos ônus.

Bem constou da sentença que:

“Os e-mails juntados às fls. 1060/1074 revelam ter



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1024510-34.2022.8.26.0602

o réu encaminhado ao autor documentos e informações solicitadas.

Não há prova segura, no entanto, de que o condomínio tenha recebido todas as informações e explicações de seu interesse antes da propositura da ação, carecendo de interesse de agir.

O fato de as contas do condomínio terem sido aprovadas em assembleia condominial não infirma o interesse de agir na medida judicial, por ser pertinente à gestão do condomínio e não especificamente aos serviços jurídicos prestados pelo réu.

Assim, dada a necessidade demonstrada pela autora em obter informações completas acerca de todo o período de prestação de serviços e por verificar que as informações e documentos foram apresentados de forma organizada apenas no curso da ação, reputa-se configurado o interesse de agir.” (fl. 1767).

De fato, os e-mails de fls. 1060/1071 não demonstram, com a clareza necessária, o cumprimento integral da solicitação constante da notificação extrajudicial, se fazendo necessário o ajuizamento da presente demanda para que as contas fossem devidamente prestadas.

Ademais, o mérito da ação versa precisamente sobre a obrigação de prestar as contas, assim, mesmo que a sentença tenha considerado boas as contas apresentadas pelo réu e reconhecido a ausência de saldo em favor de qualquer das partes, isso não significa ter o autor sucumbido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1024510-34.2022.8.26.0602

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária para R\$ 1.200,00.

ANDRADE NETO
Relator