



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408958

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013569-45.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante EDMAR SIQUEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CESAR JERONIMO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013569-45.2018.8.26.0576.

Apelante: **Edmar Siqueira Santos**.

Apelado: **César Jerônimo**.

Comarca: São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA**.

Magistrado: **Antônio Carlos Pontes de Souza**.

V O T O Nº. 13766

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. IMÓVEL COMUM. ALUGUÉIS.

1. Apelo à sentença que julgou boas as contas prestadas, reconhecendo a regularidade da administração de imóvel.
2. Cinge-se a controvérsia em aferir se é possível arbitrar aluguéis mensais em ação de prestação de contas, sob o fundamento de uso exclusivo do imóvel pelo apelado.
3. A certidão do oficial de justiça comprovou que o imóvel objeto da ação encontra-se desocupado.
4. Adequação formal e material das contas, com comprovação de receitas e despesas pertinentes.
5. O arbitramento de aluguéis extrapola o objeto da ação de exigir contas, sendo matéria de ação própria.
6. Fixação de honorários advocatícios.
7. Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação (fls. 593/597) de **EDMAR SIQUEIRA SANTOS** contra a sentença de fls. 589/590, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de exigir contas que promove em face de **CÉSAR JERÔNIMO**, julgou boas as contas prestadas:

Ante o exposto, JULGO BOAS as contas prestadas por César Jerônimo. Por consequência, julgo extinto o processo com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Alega o apelante que, pela aquisição de imóvel comum, mas unicamente administrado e utilizado pelo apelado, para o qual empregou R\$ 18.500,00, faz jus ao recebimento de aluguéis mensais de R\$1.000,00.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 57/58 e 611) e com contrarrazões (fls. 601/607).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso *não* comporta provimento.

De fato, diligência do oficial de justiça (fls. 571) demonstrou que o imóvel está desocupado e, no que se refere à documentação apresentada, as contas prestadas restaram compatíveis e adequadas à administração do bem comum (fls. 364/496 e 512/519). A esse respeito, vale transcrever o teor da certidão do oficial e a sentença:

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO
CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 576.2022/086315-0 dirigi-me ao endereço: Rua João Carlos Gonçalves, 645 - bloco 2 - apto 104, onde fui informada na portaria do condomínio, de que consta no cadastro de moradores o Sr. César Jerônimo, mas esse nunca aparece no local, fornecendo um número de telefone celular. Assim sendo, entrei em contato com o requerido e este alegou que não reside no local, estando o imóvel desocupado, mas se prontificou a abrir o apartamento para minha constatação. Retornei então no dia 14/12/22 e PROCEDI A CONSTATAÇÃO de que o imóvel encontra-se vazio, não havendo morador, alegando o Sr. César Jerônimo que ele é somente o proprietário, juntamente com o requerente Edmar Siqueira Santos, mas nunca residiu lá e nunca foi alugado, sendo que eles adquiriram o imóvel de uma pessoa de nome Gustavo. O referido é verdade e dou fé. São José do Rio Preto, 16 de dezembro de 2022.

Como é sabido, as prestações de contas serão julgadas boas quando forem apresentadas de forma contábil, parcela a parcela, com os respectivos comprovantes de receitas e despesas. Nesse sentido, do cotejo entre tais receitas e despesas, e demais documentos trazidos aos autos, verificou-se a regularidade material das contas prestadas, atestando a exatidão aritmética. Frise-se que restou comprovado que o imóvel está desocupado.

A prestação de contas, ademais, não faz as vezes da ação de arbitramento de aluguéis, nem da extinção de condomínio com alienação

judicial, cabendo ao apelante, se o caso, veicular suas pretensões em autos próprios. Nesse sentido dispôs a sentença e a r. decisão de fls. 578/579:

No mais, o exame de eventuais alegações e respectivos pleitos de ressarcimento, nestes autos, certamente demandaria a apresentação de prova documental inequívoca, pelo que a questão resta remetida às vias ordinárias.

Por primeiro, retifique-se a classe/assunto destes autos, vez que se trata de Ação de Exigir Contas, adequando-se. Acerca do pedido de avaliação e autorização para venda do bem imóvel em questão, reporto-me à decisão 357/359, especialmente último parágrafo de fls. 358, a qual já asseverou acerca da impossibilidade de venda de bem comum no presente feito, diante do seu rito especial. Destarte, pese a anuência da parte autora a fls. 564 para que haja a avaliação pretendida pelo requerido, visando a venda/adjudicação do imóvel, certo é que a ação tal como proposta não comporta tal pretensão, razão pela qual INDEFIRO os pedidos de fls. 537/540, 557/560 e reiterado, em caráter de urgência, a fls. 575/576 no que se refere à avaliação e alienação do imóvel em questão. Assim, se o caso, a parte interessada deverá requerer o que de direito em ação autônoma, evitando-se tumulto processual.

Desprovido o apelo, não tendo sido fixada verba honorária na origem porquanto existente o dever de prestar contas, mas continuada a litigiosidade em âmbito recursal sobre outros temas impertinentes, com derrota processual, cabível a fixação de honorários advocatícios de 10% sobre aquilo que sucumbiu o apelante em âmbito recursal, a saber, o arbitramento de aluguéis mensais de R\$ 1.000,00 desde janeiro de 2016 (art. 85, § 2º, do CPC), não se podendo ignorar que sua sucumbência poderia ser mais elevada caso persistisse nos demais pedidos iniciais de restituição de R\$ 18.500,00 e alienação judicial do imóvel (fls. 07/08).

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator