



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429432

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029199-29.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DIEGO POSSANI e LETICIA DE SOUZA POSSANI, é apelado AILTON DINIZ DA SILVA (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1029199-29.2023.8.26.0007

Processo originário nº 1029199-29.2023.8.26.0007

Apelante: Diego Possani e outro

Apelado: Ailton Diniz da Silva

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Alessandra Marcondes França Ramos

Voto nº 11811

Apelação – Ação de exigir contas – Relação jurídica condominial – ilegitimidade ativa – Extinção do feito liminarmente – Não cabe ao condômino individualmente exigir contas do síndico mediante convocação de assembleia condominial – Insuficiência de quorum expressamente previsto em convenção condominial – Sentença mantida – Recurso não provido.

1. Versam os autos sobre ação de exigir contas cumulada com pedido de destituição de síndico movida por condômina contra ex-síndico de condomínio edilício.

Alegaram os condôminos autores, na petição inicial, que o réu exerceu o cargo de síndico do condomínio, deixando de cumprir com suas obrigações, tais como a convocação de assembleias – inclusive para eleição de novo síndico – e, nelas, prestar contas de receitas e despesas; desídia quanto ao pagamento das contas de serviços públicos essenciais, rateio, cobrança e recebimento de taxas condominiais e imposição de multas infracionais; descumprimento do dever de cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e a representação adequada ou satisfatória do condomínio em juízo ou fora dele; violação, enfim, do dever de zelar pelos interesses coletivos da massa condominial. Diante desse relato, pediu a convocação de uma assembleia condominial e, nela, a prestação de contas pelo ex-síndico.

A **sentença** (págs. 117/123) extinguiu o processo, liminarmente e sem resolução de mérito, sob o fundamento da falta de interesse processual, posto que a convocação de assembleia nos condomínios edilícios é dependente do quórum de um quarto dos condôminos, inexistindo condições da ação na forma pretendida pelos demandantes.

Apelam os autores (págs. 126/139), repondo a pretensão inicial e defendendo, em resumo, a legitimidade para o ajuizamento da ação.

Recurso tempestivo, isento de preparo, mercê da gratuidade da justiça deferida aos apelantes.

Não houve contrarrazões porque não integrada a lide processual.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O inconformismo dos apelante não merece guarida.

O exercício da pretensão de convocação de assembleia condominial e do ex-síndico para que, nela, preste contas, por apenas dois condôminos, entre os quais apenas Letícia de Souza Possani é proprietária, reflete incapacidade política interna de mover a parcela necessária dos condôminos, de modo a formar o quórum necessário fixado na convenção para o exercício do direito invocado.

Embora afirmem nas razões de apelação que a pretensão cinge-se à convocação da assembleia para a eleição de

um novo síndico, tal afirmação entra em contradição com o teor do pedido articulado na petição inicial para “[...] *convocação e execução de assembleia condominial, para que seja efetuada a prestação de contas do período no qual o réu não executou*” e para que, nela, “*seja nomeado novo síndico*”.

De toda maneira, a convenção do condomínio (págs. 54/79) estabelece em seu artigo 11, § 4º, que “*As Assembleias serão convocadas mediante carta protocolada, fax ou e-mail, expedidas pelo Síndico ou se não o fizer, **por condôminos que representem um quarto dos condôminos**, indicando a ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia.*”.

Verifica-se, pelos documentos apresentados com a petição inicial, ato voluntário dos autores convocando os demais condôminos para somarem-se a eles para a exigência da reunião coletiva e exigência das contas ao síndico cujo prazo de exercício do mandato acha-se expirado.

Observa-se que, de acordo com a lista apresentada à pág. 38, oito são as casas e seis são os condôminos proprietários de unidades residenciais, entre os quais apenas a coautora Letícia de Souza integra o polo ativo.

É fato que a coautora Letícia, por si, não obteve a anuência de parcela dos demais condôminos, de modo a perfazer o quórum de um quarto, necessário para a convocação da assembleia. E o fato do desinteresse é indício de que talvez os demais condôminos não estejam de acordo com a desavença dos autores com a atuação do ex-síndico Ailton, também condômino.

De todo modo, esta é apenas uma conjectura útil para tentativa de entendimento do isolamento da posição dos autores. Relevante é a convicção jurídica legal de que a

condômina não tem legitimidade para, isoladamente, exigir as contas pretendidas, pois o interesse coletivo, representado por, no mínimo, a quarta parte dos condôminos, sobrepuja o interesse individual.

Anote-se, ainda, que a rejeição liminar do pedido fez-se em contexto jurídico processual de falta de interesse de agir, subsistindo incerteza quanto à conduta do síndico, à prestação tempestiva e oportuna das contas, a eventual acordo dos condôminos para que o síndico permaneça na gestão dos interesses da coletividade condominial, posto que os fatos alegados unilateralmente só poderiam ser elucidados com a dialética ínsita à instauração do contraditório.

Note-se que o Código Civil é expresso a respeito do tema nos seus artigos 1348, VIII, e 1350, no sentido de o síndico dever apresentar as contas à Assembleia, e não a cada condômino de modo individual. Se não fosse assim, abrir-se-ia brecha para multiplicação de inúmeros processos de prestação de contas, no mais das vezes por questões de ordem pessoal.

Em suma, os apelantes, na qualidade de condôminos, não têm, em caráter individual, legitimidade *ad causam* para convocar assembleia e, nela, exigir do síndico prestação de contas.

Se os apelantes consideram que alguma conta não teve apreciação assemblear, devem requerer, regularmente, uma assembleia geral extraordinária.

Este entendimento de há muito está assentado em precedentes desta 29ª Câmara de Direito Privado e de outras Câmaras deste Tribunal. Confira-se:

APELAÇÃO. Condomínio em Edifício. Ação de prestação de contas. Primeira fase. Sentença de extinção, em razão de inadequação da via eleita, sob o fundamento de que não se presta a ação de prestação de contas para a comprovação de quitação de débitos. Recurso interposto pelo autor, aduzindo que o objetivo da ação é a prestação de contas da administração da síndica ré, no período em que era condômino do edifício que ela administrava. Pela inicial, concluiu-se que o autor objetivava tanto a mera prestação de contas, como a comprovação de ausência de débitos em aberto com o condomínio. Quanto aos supostos débitos, correta a r. sentença, eis que, de fato, a prestação de contas não se presta a declarar a quitação de dívidas, constituindo, portanto, via inadequada. Quanto à prestação de contas da administração pela síndica, tem-se que o autor é parte ilegítima para pleiteá-la, eis que na qualidade de condômino não tem, individualmente, legitimidade ad causam para exigir prestação de contas. Incumbe ao condomínio, na qualidade de entidade coletiva, demandar contra o síndico ou demais administradores para valer-se da prestação de contas em prol dos interesses dos condôminos, conjuntamente. Extinção do processo, com fulcro no artigo 267, inciso VI do CPC, que se mantém, seja pela inadequação da via eleita ou pela ilegitimidade da parte ativa. Apelo improvido. [TJSP; Apelação cível 0011547-86.2008.8.26.0477; Rel. Carlos Dias Motta; 29ª. Câmara de Direito Privado; J. 9/11/2016]

AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Indeferimento da petição inicial. Sentença de extinção do processo sem resolução do mérito. Insurgência da autora. Pretensão de exigir contas do réu, enquanto síndico de condomínio. Ausência de legitimidade ativa e de interesse processual reconhecidos. O síndico deve prestar contas à assembleia, à luz do artigo 1.348, VIII, CPC, e não ao condômino, individualmente. A assembleia traduz-se no órgão supremo do condomínio, uma vez que dela e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por ela é que se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns. Descontentamento com a gestão do síndico é questão interna corporis, resolvida sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário. Sentença mantida. Recurso desprovido. [TJSP; Apelação cível 1042000-83.2015.8.26.0224; Rel. Airton Pinheiro de Castro; 29ª. Câmara de Direito Privado; J. 17/3/2020].

APELAÇÃO – "AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS" – Condomínio em Edifício – Pretensão do condômino, isolado, em face do Condomínio – Ausência de interesse processual – Ausência de legitimidade ativa para a propositura do feito – Assembleia condominial, especificamente convocada para tal fim, é a única destinatária das contas – Precedentes – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. [TJSP; Apelação cível 1042997-53.2015.8.26.0002; Rel. Ana Catarina Strauch; 27ª Câmara de Direito Privado; J. 24/7/2018]

Prestação de contas. Extinção. Ilegitimidades ativa e passiva configuradas, além da ausência de interesse processual. Manutenção. Condômino que não detém legitimidade para requerer a prestação de contas, que deve ser realizada pelo síndico perante assembleia convocada para esse fim. Arts. 1.348, VIII e 1.350, §1º do CC e art. 22, §º, "f" da Lei nº 4.591/64. Precedente do Eg. STJ. Sentença prestigiada. Aplicação do art. 252 do Regimento Interno. Recurso improvido. [TJSP; Apelação cível 0009702-86.2013.8.26.0010; Rel. Mauro Conti Machado; 9ª Câmara de Direito Privado; J. 29/03/2016]

Este entendimento também é fixado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça . Confira-se:

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. [STJ; REsp 1046652/RJ; Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA; TERCEIRA TURMA; J. 16/09/2014; DJe 30/09/2014].

Com estes fundamentos, mantém-se a ilegitimidade dos autores da ação para o propósito deduzido na inicial.

3. Diante do exposto, **proponho o improvimento da apelação.**

MÁRIO DACCACHE
Relator