



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430262

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015181-55.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes ADILSON DAS CHAGAS CAVALCANTE, ALESSANDRA NAVES DOS SANTOS, ANA LUCIA MONTEIRO, ANDRE MOREIRA DOS SANTOS, ANGÉLICA APARECIDA FRANÇA, ELIZABETH NOEMIA DE MOURA BORGES DE OLIVEIRA, FERNANDA FERREIRA NOGUEIRA, LUCIMARA ROSA HERRERA SOARES PEREIRA, RENATA GRACIELA DE TOLEDO, SILVIO MOURA JUNIOR e SUELENE APARECIDA DA SILVA DE SOUZA, é apelado FLAVIO ROSEMIR DOS REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO	1015181-55.2024.8.26.0625
APELANTES	Adilson das Chagas Cavalcante e outros
APELADO	Flávio Rosemir dos Reis
COMARCA	Taubaté – 5ª Vara Cível

VOTO Nº 52.232

EMENTA - Condomínio. Pedido de exibição de documentos. Ajuizamento por condôminos contra o síndico. Ilegitimidade ativa corretamente proclamada. O condômino não detém legitimidade para reclamar do síndico prestação de contas, já que essas devem ser prestadas à assembleia. Extinção do processo autorizada. Recurso improvido.

Cuida-se de apelação contra sentença que extinguiu sem julgamento de mérito pedido de exibição de documentos formulado por condôminos contra o síndico.

Os autores afirmam que não se justificava tal desfecho, eis que a magistrada *“confunde o pedido principal de exibição de documentos com um pretenso pedido de “revisão de contas” e/ou “prestação de contas”, ou ainda anulação de assembleia, o que não é verdade e não consta no rol dos pedidos da exordial.”*

Os recorrentes salientam, a propósito, que a sentenciante entendeu ser caso de anulação de assembleia e que por isso lhes faltava interesse de agir, mas não levou em conta que eles buscam ter acesso a documentos, sendo que *“tal acesso é direito autônomo de cada condômino e as aprovações de contas em assembleia não limitam o seu acesso”*, sendo a propositura justificada e necessária porque desconhecem informações básicas acerca dos contratos firmados pelo condomínio.

A isso os autores acrescentam que não formularam pedido genérico porque indicaram os documentos que pretendiam fossem exibidos, sem os quais nem teriam como postular prestação de contas.

Assim, eles pedem seja cassada a sentença para que o feito tenha regular seguimento.

Recurso regularmente processado e respondido, tendo o réu preconizado o deferimento da gratuidade processual.

É o relatório.

Os apelantes ajuizaram “ação de exibição de documentos” na qual pediram fosse o síndico de seu condomínio chamado a lhes apresentar os documentos que indicaram, atinentes à administração dos interesses condominiais.

A Magistrada, contudo, extinguiu o feito sem julgamento de mérito, desfecho que assim justificou:

“O feito deve ser extinto sem resolução do mérito, por ilegitimidade ativa dos autores.

Depreende-se que os autores buscam a exibição de documentos pertinente a gestão, que teve suas contas aprovadas em assembleia, tendo em conta a alegação de que não houve a exibição no momento de sua realização.

Denota-se claramente da inicial que a exibição de documentos busca a reanálise das contas prestadas,volvendo-se exclusivamente a tal finalidade; postula-se, por via transversa, a prestação

de contas, que deve ser formulada à assembleia.

A norma contida no art. 1348, VIII do Código Civil estabelece que cabe ao síndico: "prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas", podendo o condômino solicitar, no próprio ato, a exibição dos documentos.

Conforme o indicado na inicial, as contas foram aprovadas em assembleia, a qual é a destinatária da prestação de contas, acarretando a ilegitimidade de um ou alguns condôminos formular tal postulação e, por consequência, de exigirem a exibição dos documentos com a finalidade de análise das mesmas contas.

Nesse sentido:

"CONDOMÍNIO - Ação de exibição de documentos proposta por condômino contra síndico - Sentença de extinção sem resolução do mérito - Apelo do autor - Ausência de legitimidade ativa do condômino – Artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil - Sentença mantida – Apelação desprovida" (TJSP; Apelação Cível 1001753-32.2022.8.26.0348; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2022; Data de Registro: 29/08/2022)".

Por outro lado, entendendo os autores que houve irregular aprovação das contas, cabe-lhes postular a anulação das respectivas assembleias, não sendo a ação de exibição de documentos via adequada para tanto, o que afasta, também, o interesse de agir.

Diante do exposto, indefiro a inicial e, por consequência, julgo extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 330, I e II, cc art. 485, VI, ambos do CPC."

Pois em que pesem as alegações dos recorrentes, assim havia mesmo de ser.

Como se vê na petição inicial, os autores reclamavam do síndico a exibição dos documentos acerca da gestão condominial, isso ao argumento de que lograram obter informações adequadas sobre a situação financeira do aludido condomínio, *“principalmente em relação as receitas que vem obtendo e o destino que vem sendo dado a elas”*.

Ora é certo estar o síndico obrigado a prestar contas de sua administração, o que evidentemente se faz mediante apresentação dos documentos pertinentes.

No entanto a prestação de contas e a consequente exibição de documentos deve ser feita à assembleia geral, consoante prevê o artigo 1348 inciso VIII do Código Civil.

Assim, não detém o condômino, individualmente, legitimidade para acionar o síndico para aquele fim, podendo apenas postular a convocação de assembleia para que proceda ao exame das contas ou afira se é caso de acionar o síndico para apresentá-las, como prevê o artigo 550 do Código de Processo Civil.

E como é evidente, a falta de legitimidade do condômino para reclamar para si aquela sorte de documento se avulta na hipótese de assembleia já ter aprovado as contas sobre a quais versa a documentação.

Na linha aqui indicada já se pronunciou a Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal:

“(...) O condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos, na assembleia de condomínio. O condômino somente pode atuar sozinho para requerer a reunião da assembleia e ¼ dos condôminos podem convocar a assembleia se o síndico

não o fizer (art. 1.350, §§ 1º e 2º, do CC/02). O direito de examinar os livros e documentos relativos ao condomínio não se confunde com o direito da coletividade dos condôminos de obter a prestação de contas da administração do condomínio.” (REsp. nº 2.050.372 – MT, rel. Min. Nancy Andrighi, 25.4.2023).

No mesmo sentido tem esta Corte reiteradamente decidido, como dão exemplo acórdãos assim ementados:

“Apelação. Administração Condominial. Ação de exibição de documentos ajuizada por condôminos em face da síndica. Sentença que reconheceu que extinguiu o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC sob o fundamento de que os autores não têm legitimidade para o ajuizamento desta ação. Apelo dos autores. É evidente a ilegitimidade ativa dos apelantes. Com efeito, como já assentado em iterativa jurisprudência, inclusive desta C. Câmara, condôminos, isoladamente, não têm legitimidade para demandar contra o síndico para dele exigir esclarecimentos acerca de gastos e comprovação de despesas. Inteligência do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil. Recurso improvido.” (Apelação nº 1049796-97.2024.8.26.0002, rel. Des. Neto Barbosa Ferreira, j. 28.02.2025).

“ADMINISTRAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. Condômino que pretende a exibição das contas dos últimos cinco anos, referentes aos contratos de trabalho de todos os funcionários que laboram no condomínio, bem como aos contratos firmados com terceiros, tais como prestadores de serviços de obras e melhorias. Sentença terminativa do processo por ilegitimidade ativa. Insurgência do autor. Não acolhimento. Ausência de legitimidade ativa do condômino. Artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil. Determinação para complementação do valor do preparo em primeira instância, sob pena de inscrição na dívida ativa. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.”

(Apelação nº 1121655-10.2023.8.26.0100, rel. Des. Alfredo Attié, j. em 31.01.2025).

“Condomínio. Ação de exibição de documento. Pretensão à exibição de documentos. Inadmissibilidade. Ação ajuizada sob a égide da nova legislação processual civil. Falta de interesse de agir. Ilegitimidade ativa. Condôminas autoras que não podem, de forma individual, requerer a exibição de documentos pretendidos. Extinção do processo, sem resolução do mérito. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.” (Apelação nº 1007922-79.2022.8.26.0010, rel. Des. Carlos Dias Motta, j. 12.06.2024).

“Exibição de documento. Condomínio. Administração. Ilegitimidade passiva reconhecida e carência superveniente que impõem a extinção da ação sem julgamento do mérito. Ação extinta. Recurso provido.” (Apelação nº 1008092-39.2018.8.26.0609, rel. Pedro Baccarat, j. 26.06.2020).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Produção antecipada de provas. Ausente a legitimidade ativa para condômino pedir em face do condomínio exibição de contas com a finalidade de apuração da regularidade das gestões. Destinatária da documentação e consequente apuração é a assembleia condominial, e não condômino individualmente considerado. Falta de condição da ação que impõe a extinção da demanda sem resolução de mérito. Inteligência do artigo 485, VI, do CPC. Recurso provido.” (Agravado de Instrumento nº 2138835-07.2018.8.26.0000, rel. Des. Milton Carvalho, j. 16.08.2018).

Em suma, razão não há para se alterar o desfecho oferecido pela sentença.

Por fim, motivo não há para se conhecer do pedido de gratuidade formulado nas contrarrazões da apelação, já que a sentença não carrou aos réus pagamento de custas ou de honorários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sucumbenciais.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator