



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000444768

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034270-20.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes ROLIM IMOVEIS LTDA e GREICE GRACIELE CANDIDO, é apelado RESIDENCIAL ALEMANHA II.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso ré e não conheceram do recurso da administradora. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 7 de maio de 2025

PAULO ALONSO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 3.509

Apelação nº 1034270-20.2023.8.26.0554

Comarca: Santo André (7ª Vara Cível)

Apelantes: Rolim Imóveis Ltda; Greice Graciele Candido (rés)

Apelado: Residencial Alemanha II (autor)

Juiz prolator da decisão: Márcio Bonetti

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS PROPOSTA EM FACE DA EX-SÍNDICA E DA ADMINISTRADORA DO PRÉDIO. PRIMEIRA FASE. RECURSO CONHECIDO MEDIANTE APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS BEM RECONHECIDA. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de exigir contas relativas à administração de condomínio residencial. Primeira fase julgada parcialmente procedente.
2. Recurso da ré Greice, ex-sindica, conhecido em face do Princípio da Fungibilidade dos recursos, mas desprovido.
3. Dever da síndica de prestar contas previsto no art. 1.348, inc. VIII, do Código Civil e art. 22, § 1º, alínea “f”, da Lei nº 4.591/64.
4. Prestação de contas que deve obedecer a forma prevista no art. 551 do CPC.
5. Recurso da administradora do prédio não conhecido. Exegese do art. 1007, § 2º, do CPC.
6. Recurso da ré Greice desprovido e não conhecido o recurso interposto pela administradora. Sentença mantida.

*Apelações interpostas pelas rés (Rolim Imóveis Ltda e Greice Graciele Candido) contra a r. sentença de fls. 110/116, com embargos de declaração rejeitados a fls. 129, cujo relatório adoto, que julgou **parcialmente procedente a primeira fase da ação de exigir contas**, fundada em **administração de condomínio**, estando a **parte dispositiva** de referida sentença redigida nos seguintes termos:*

*“Diante do exposto, nesta primeira fase do processo, julgo **parcialmente***

procedente a ação, para fins de condenar os réus a prestares contas da administração do condomínio autor no período compreendido entre agosto e dezembro de 2022. Tais contas deverão ser prestadas no prazo de 15 dias, em forma mercantil (art. 550, parágrafo quinto⁴ do Código de Processo Civil), sob pena de não ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar. Tendo em vista as sucumbências suportadas que são objetiva⁵ e de acordo com o art. 85, parágrafo segundo⁶, do Código de Processo Civil: a) arcarão as rés com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados, em R\$ 1.000,00 e b) arcará a parte autora com o pagamento dos honorários advocatícios dos patronos das rés (referente a parte do pedido rejeitado), ora fixados em R\$ 1.000,00.”.

Recurso da ré Rolim Imóveis Ltda., administradora do prédio, sustentando que não está obrigada a prestar contas, tendo em vista que *a obrigação compete ao síndico*, nos termos do art. 1348, inc. VIII, do CC. Renova preliminar de ilegitimidade passiva. *Aduz* que na qualidade de administradora do condomínio, não pode ser responsável pelas práticas do síndico. *Argumenta* que não tinha acesso às contas do condomínio e não lhe competia a gestão do condomínio, *mas* tão somente a organização de receitas e despesas, da folha de pagamento dos funcionários e orientações ao síndico. *Alega* que não mais administra o condomínio e que o relatório de fls. 82 demonstra o reembolso de valores à síndica. (fls. 132/138).

Recurso da ré Greice Graciele Candido sustentando que já prestou contas do período a que foi condenada (agosto a dezembro de 2022), conforme fls. 82, assim como apresentou todos os recibos para a prestação de contas (fls. 66/81), não impugnados pelo apelado. Alega impossibilidade de cumprir a imposição de apresentação de contas, pois as pastas do condomínio já passaram em mãos de várias pessoas, e também foi objeto de auditoria. Pede a declaração de que já foram prestadas as contas. (fls. 141/145).

Contrarrazões a fls. 149/151 e 152/156.

Recursos tempestivos e com preparo insuficiente o recurso da administradora (fls. 139/140).

O recurso da corré Greice, com pedido de gratuidade judiciária.

Objecção ao julgamento virtual (fls. 164).

É o relatório.

1. Recurso da corré Rolim Imóveis Ltda.

1.1. Compete ao relator examinar os requisitos de admissibilidade do recurso (*art. 932, III, do CPC*).

1.2. É caso de *não conhecimento do recurso* da corré Rolim Imóveis porque a apelante não atendeu a determinação de recolhimento da complementação do preparo, conforme determinado a fls. 165/166, deixando transcorrer *in albis* o prazo assinalado (fls. 185).

1.3. Diante do não atendimento da determinação para recolhimento do preparo, *de rigor o reconhecimento da deserção*, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC.

2. Recurso da corré Greice Graciele Candido:

2.1. De início, verifica-se que é caso de concessão à esta ré

da gratuidade judiciária apenas para este recurso, tendo em vista os documentos de fls. 176/181, devendo a questão ser resolvida conclusivamente em primeira instância.

2.2. Quanto à admissibilidade do recurso de apelação contra sentença que julga a primeira fase da ação de exigir contas, diante da divergência jurisprudencial sobre o tema, e considerando que o próprio magistrado qualificou o ato decisório recorrido como “sentença”, inclusive condenando as rés no pagamento de verba honorária sucumbencial, é o caso de se aplicar o princípio da fungibilidade dos recursos, ante a fundada dúvida sobre o recurso cabível. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR. *1. Nos termos do entendimento desta Corte, "Havendo dúvida objetiva acerca do cabimento do agravo de instrumento ou da apelação, consubstanciada em sólida divergência doutrinária e em reiterado dissídio jurisprudencial no âmbito do 2º grau de jurisdição, deve ser afastada a existência de erro grosseiro, a fim de que se aplique o princípio da fungibilidade recursal" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.900/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/4/2020, DJe 24/4/2020). 2. In casu, a existência de sólida divergência doutrinária e de reiterado dissídio jurisprudencial no âmbito dos Tribunais Estaduais e dos Tribunais Regionais Federais acerca do recurso cabível em face da decisão que julga a primeira fase da ação de exigir contas é elemento que autoriza a aplicação do princípio da fungibilidade recursal. Precedentes. 3. Revela-se defesa a oposição simultânea de dois recursos contra o mesmo ato judicial, ante o princípio da unirrecorribilidade e a ocorrência da preclusão consumativa, o que demanda o*

não conhecimento da segunda insurgência. 4. Primeiro agravo interno desprovido. Segundo agravo interno não conhecido por violação ao princípio da unirrecorribilidade recursal e ocorrência da preclusão consumativa. (AgInt no REsp n. 1.978.695/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022, destaque na citação.)

*Condomínio. Ação de exigir contas. Primeira fase. Sentença de procedência. Apelo do síndico réu. A decisão que julga procedente o pedido de prestar contas, nos termos do CPC/15 tem natureza de decisão interlocutória (art. 550, § 5º c/c art. 203, § 2º do CPC) e, portanto, o recurso cabível é o agravo de instrumento, não a apelação. No caso, porém, o magistrado considerou a decisão como "sentença" e condenou os réus no pagamento de verba honorária sucumbencial, o que justifica a aplicação do princípio da fungibilidade ante a dúvida objetiva sobre o recurso cabível. Recurso conhecido. (...) Alegação de coisa julgada afastada. Ação anterior mencionada foi ajuizada por condôminos visando a destituição do réu, ex-síndico. A presente demanda foi ajuizada pelo condomínio visando à prestação de contas do réu, relativo ao período em que foi síndico do condomínio. Verba sucumbência. Correta a fixação por equidade, ante o pequeno valor atribuído à causa (art. 85, § 8º do CPC). Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1141918-97.2022.8.26.0100; Relator (a): **Morais Pucci**; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de Registro: 22/11/2024; destaque na citação).*

2.3. Quanto ao *mérito* da pretensão recursal, *voto pela confirmação da r. decisão* de fls. 110/116, porque o nobre magistrado deu adequada solução à lide.

2.4. O autor ingressou com a *ação de exigir contas* tendo em vista que apurou irregularidades na administração do condomínio no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

período de setembro/2018 a dezembro/2022, enquanto a corré *Greice* atuou como síndica, com a administração da corré *Rolim Imóveis*. *Reclama* a prestação de contas dos valores gastos. A primeira fase da ação foi julgada *procedente*, com a condenação das rés a prestarem contas de forma mercantil, no período compreendido entre agosto e dezembro de 2022.

2.5. Sem razão a corré quanto à alegação de que já prestou as contas, com amparo no documento de fls. 82 e demais recibos de fls. 66/81, pois não observada a forma mercantil prevista no art. 551 do CPC.

2.6. Oportuno ressaltar que se trata de primeira fase da ação de exigir contas, em que se apura o dever de prestar as contas por parte da ex-síndica e da administradora do condomínio.

Dessa forma, o dever da corré *Greice* decorre de imposição legal prevista no art. 1.348, inc. VIII, do *Código Civil* e art. 22, § 1º, *alínea* “f”, da Lei nº 4.591/64, de forma que inafastável a obrigação imposta pela r. sentença.

3. A alegada impossibilidade de prestar as contas também não se sustenta, tendo em vista o dever legal de guardar os documentos durante a sua gestão, para sanar eventual divergência e para fins de verificação contábil, conforme prevê o art. 22, § 1º, *alínea* “f”, da Lei nº 4.591/64.

Ademais, não comprovado qualquer óbice de acesso à documentação, ônus do qual não se desincumbiu a apelante (art. 373, II,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CPC).

De qualquer forma, eventual obstáculo concreto de acesso à documentação necessária para a prestação de contas poderá ser removido por ordem judicial, porque se garantir a efetividade da prestação jurisdicional.

Como bem pontuado na r. sentença, “(...), *em relação ao período compreendido entre agosto e dezembro de 2022 a ação é procedente, haja vista que, como acima se disse, deve o síndico que ainda não teve aprovadas suas contas pelo órgão competente, fazê-lo judicialmente, devido ao exercício de atividade em que administrou, gerenciou, arrecadou valores e pagou débitos, devendo apresentar seus atos e procedimentos havidos na sua atuação, de acordo com o disposto no art. 668 do Código Civil (nesse sentido: RT 725/235).*” (fls. 114).

4. Oportuno destacar que em caso semelhante assim decidiu este Tribunal:

ADMINISTRAÇÃO E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EM PRIMEIRA FASE. A apelação é, via de regra, incabível para se atacar decisão que julga procedente a primeira fase da ação de prestação de contas dado sua natureza interlocutória, contudo, admite-se o abrandamento desse entendimento, ante o princípio da fungibilidade recursal. Feito extinto com resolução do mérito, com base no art. 487, I, do CPC, cabível, ante o encerramento do processo, portanto, a interposição do recurso de apelação. Conhecimento do apelo que se impõe. Precedentes do C. STJ. Insurgência da ré contra decisão que julgou procedente a primeira fase da ação e condenou a ré a prestar as contas de sua gestão. Alegação de impossibilidade de prestação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*contas dado não possuir acesso aos documentos referentes à gestão ora discutida. Ausência de comprovação de qualquer óbice quanto ao acesso dos documentos supracitados. Dever de prestação de contas pela ex-síndica bem configurado, "ex vi" do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil. Decisão mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004546-57.2023.8.26.0590; Relator (a): **Alfredo Attié**; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024).*

Pelo exposto, julgo deserto e não conheço do recurso interposto pela ré Rolim Imóveis Ltda. e nego provimento ao recurso de Greice Graciele Candido. Majoro os honorários advocatícios devidos pelas rés para R\$ 1.518,00 (mil, quinhentos e dezoito reais), nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade para a corré Greice (§ 3º do art. 98 do CPC).

PAULO ALONSO

Relator