



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000448803**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009740-78.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante BRUNA DE ANDRADE RUSSANO MEI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados RENATA PIRO LIMA e RESIDENCIAL JERONIMO DE CAMARGO II.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**APELANTE: BRUNA DE ANDRADE RUSSANO MEI**

**APELADA: RENATA PIRO LIMA**

**COMARCA: ATIBAIA**

**MAGISTRADO SENTENCIANTE: DR. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO**

**VOTO 46334**

(m)

**EMENTA**

**APELAÇÃO – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – ILEGITIMIDADE ATIVA – SÍNDICO QUE DEVE PRESTAR CONTAS AO CONDOMÍNIO**

- Ação de exigir contas, para verificar a regularidade da gestão financeira do condomínio, deve ser proposta pela coletividade dos condôminos, representada pela assembleia. Não pode a prestadora de serviço, no caso, a apelante, propor a demanda citada. Assim como, um condômino individualmente não pode exigir as contas contra a síndica do edifício. A legitimidade ativa é exclusiva do condomínio, cujos atos e ações são estabelecidas em assembleia condominial.

**RECURSO NÃO PROVIDO**

Trata-se de **recurso de apelação** interposto contra r. sentença de fls. 269/273 que julgou extinto o processo, com fundamento no artigo 485, VI, do CPC. Custas pela parte autora.

Entendeu, o d. Magistrado a quo, que não se desconhece acerca da incidência dos efeitos da revelia, quando citado, o réu não se manifesta nos autos. Disse que tampouco se cogita que tais efeitos se revelam absolutos, a teor do que dispõe o artigo 345, do CPC. Observou que, no caso dos autos, a parte autora na qualidade de prestadora de serviço do condomínio, pretende impingir a síndica à prestação de contas alusivas a sua gestão, no âmbito de um relação contratual cujo objeto, por si só, já causa espécie ao juízo, visto tratar-se de nítida e ilícita manobra tendente a desviar recursos do condomínio, para frustrar o pagamento de débitos trabalhistas, passível, portanto, das mais variadas sanções legalmente previstas. Contudo, asseverou, o i. Juiz, que não obstante o fato destacado, nessa condição, sequer possui legitimidade para tanto. a parte autora não comporta legitimidade qualquer para deduzir pretensão de exigir contas em face da requerida, incumbindo tão somente à assembleia de condôminos fazê-lo, lembrando, ad argumentandum tantum, que nem mesmo o condômino individualmente considerado teria legitimidade para tanto, quiçá a autora, na condição de prestadora de serviço, ainda mais sob o espectro de

contrato cujo objeto é banhado de ilicitude, razão pela qual, julgou extinto o feito, sem resolução de seu mérito.

Apela a autora.

Alega que ajuizou a presente ação de exigir contas contra a síndica, no intuito de obter a prestação de contas relativas à administração das cotas condominiais. Argumenta que efetuou seu pedido com base no direito à informação e à transparência. Postula pela reforma da r. sentença para que seja reconhecido o interesse processual.

Recurso regularmente recebido. Ausentes contrarrazões, subindo os autos a este e. Tribunal.

**É a síntese do necessário.**

O recurso não comporta acolhimento.

Isto porque, a ação de exigir contas, para verificar a regularidade da gestão financeira do condomínio, deve ser proposta pela coletividade dos condôminos, representada pela assembleia.

Não pode a prestadora de serviço, no caso, a apelante, propor a demanda citada. Assim como, um condômino individualmente não pode exigir as contas contra a síndica do edifício. A legitimidade ativa é exclusiva do condomínio, cujas ações são estabelecidas em assembleia condominial.

Como bem ponderou, o d. Magistrado a quo, “a parte autora, na qualidade de prestadora de serviço do condomínio, pretende impingir a síndica à prestação de contas alusivas a sua gestão, no âmbito de um relação contratual cujo objeto, por si só, já causa espécie ao juízo, visto tratar-se de nítida e ilícita manobra tendente a desviar recursos do condomínio, para frustrar o pagamento de débitos trabalhistas, passível, portanto, das mais variadas sanções legalmente previstas” (fls. 271).

Considerando o disposto no artigo 1.348, do Código Civil:

*“Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*(...)*

*VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;*

E ainda, o artigo 1.350, do mesmo diploma legal:

*Art. 1.350. Convocar o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.*

Constando ainda no artigo 22, §1º, da Lei nº 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliária):

*Art. 22*

*§ 1º Compete ao síndico:*

*(...)*

*f) prestar contas à assembleia dos condôminos.*

Observando-se, portanto, por meio dos dispositivos citados que **o síndico tem o dever de prestar contas ao condomínio** e não ao condômino ou ao prestador individual de serviços, faltando, de fato, legitimidade ativa da recorrente para propor a presente ação.

No mais, tenho que o I. Magistrado *a quo* solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a lide exposta em Juízo dando à causa a solução justa e adequada, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do apelante.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, **tenho por expressamente prequestionada, nesta Instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.**

**Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.**

Destarte, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Sem honorários, ante a ausência de manifestação da parte recorrida.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**  
Relatora