

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.652 - RJ (2008/0075993-0)

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TRIUNFANTE, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Noticiam os autos que o ora recorrido, na qualidade de condômino proprietário, ajuizou ação de prestação de contas contra o recorrente objetivando o fornecimento da autorização e do rateio das despesas realizadas no condomínio, referentes à aquisição e instalação de equipamentos de preservação e combate a incêndios e a serviços de modernização de um dos elevadores.

O juízo de primeiro grau julgou extinto o processo sem julgamento de mérito em decorrência da ilegitimidade ativa do Instituto Nacional da Seguridade Social-INSS para propor a demanda.

Irresignado, o INSS interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 754-764).

O Tribunal de origem conferiu provimento ao apelo em aresto assim ementado:

*"PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - LEGITIMIDADE ATIVA*

*I- Detém dever de prestação de contas todo aquele que efetua e recebe pagamentos por conta de outrem, movimentando interesses próprios ou daqueles em cujo interesse realiza pagamentos e operações.*

*II - Qualquer condômino detém legitimidade ativa para exigir do condomínio prestação de contas a ele pertinente.*

*SENTENÇA ANULADA - ANÁLISE DO MÉRITO EM 2ª INSTÂNCIA POR APLICAÇÃO DO § 3º, ART. 515, CPC*

*III- Anulada a r. sentença de 1º grau, é lícito o prosseguimento do julgamento pelo Juízo ad quem, por aplicação do previsto no § 3º, art. 515, CPC, vez que a matéria devolvida foi suscitada e discutida no juízo a quo.*

*AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - DÚVIDAS QUANTO A LANÇAMENTOS E DÉBITOS EFETUADOS EM COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL - PERTINÊNCIA DA VIA ACIONÁRIA - IMPERTINÊNCIA DA PRETENSÃO DE ANÁLISE DA RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO*

*IV- A ação de prestação de contas, disciplinada nos arts. 914 a 919 do CPC, constitui instrumento jurídico hábil para a dedução de duas pretensões em uma só demanda, vale dizer, (a) para o exercício do direito à prestação de contas e (b) para o accertamento do conteúdo patrimonial das contas, pretensões estas solvíveis numa só prestação jurisdicional (condenatória, em caso de apuração de saldo, ou meramente declaratória, em caso de concluir-se pela inexistência de qualquer saldo).*

*V- Impertinente é a via da prestação de contas para o fim de apurar eventual responsabilidade do prestador ao firmar contratos.*

# Superior Tribunal de Justiça

*VI - Apelação parcialmente provida para anular a sentença a quo, julgar procedente o pedido, e considerá-lo plenamente cumprido" (fl. 791 e-STJ).*

Em suas razões (e-STJ fls. 794-810), o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

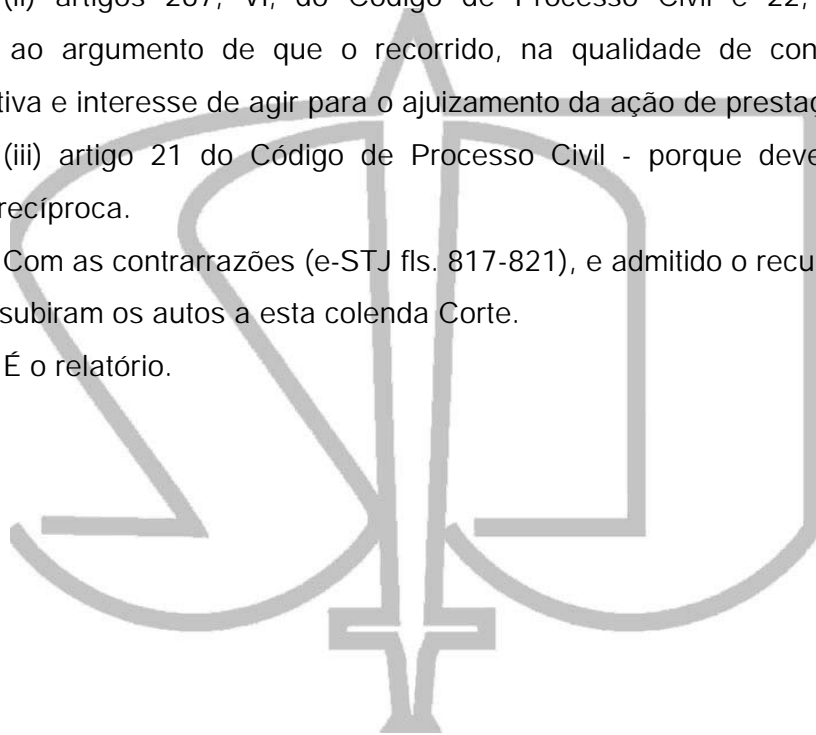
(i) artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil - porque a causa não versa sobre questão exclusivamente de direito, o que afasta a possibilidade de julgamento da demanda pelo Tribunal de origem;

(ii) artigos 267, VI, do Código de Processo Civil e 22, §1º, "f", da Lei nº 4.591/1964 - ao argumento de que o recorrido, na qualidade de condômino, não possui legitimidade ativa e interesse de agir para o ajuizamento da ação de prestação de contas e

(iii) artigo 21 do Código de Processo Civil - porque deve ser reconhecida a sucumbência recíproca.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 817-821), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 824-825), subiram os autos a esta colenda Corte.

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.652 - RJ (2008/0075993-0)

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):  
Prequestionados, ainda que implicitamente, os dispositivos legais apontados pelo recorrente como malferidos e preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade recursal, impõe-se o conhecimento do especial.

Cinge-se a controvérsia a perquirir a legitimidade do condômino para propor ação de prestação de contas contra o condomínio.

De início, a respeito da ação de prestação de contas é válido ressaltar a lição de Humberto Theodoro Júnior:

*"Consiste a prestação de contas no relacionamento e na documentação comprobatória de todas as receitas e de todas as despesas referentes a uma administração de bens, valores ou interesses de outrem, realizada por força de relação jurídica emergente da lei ou do contrato" (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil - Procedimentos especiais - vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 2013, pág. 81).*

Com efeito, a ação de prestação de contas, conforme o disposto no art. 914 do CPC, compete tanto a quem tem o direito de exigí-la quanto àquele que deve prestá-la.

Assim, tanto o administrador como quem tem bens administrados por terceiros têm interesse e legitimidade para propor ação de prestação de contas. Desse modo, o autor pode vir a juízo para exibir as contas e requerer a sua aprovação por sentença, como também para compelir o réu a apresentá-las e sujeitá-las à deliberação judicial.

E quanto ao ponto, legitimidade e interesse, o festejado processualista destaca:

*"(..)*

*O importante é, na espécie, a indagação, no que concerne aos termos da relação material, da existência efetiva do poder daquele que se diz credor das contas de sujeitar o demandado a prestá-los. Há, é bom lembrar, vários casos em que o contrato ou a lei dispõe sobre o destinatário das contas, limitando-o a certos órgãos de representação coletiva, como se dá nas sociedades e nos condomínios. Nessa situação, o sócio ou condômino, embora titular do interesse gerido por outrem, não tem legitimidade para, individualmente, reclamar contas do administrador social ou do síndico". (ob cit. pág. 86)*

Desse modo, utilizando-se os parâmetros acima elencados, quais sejam, os

# Superior Tribunal de Justiça

traços da ação de prestação de contas e a legislação específica sobre condomínio em edificações é que deve ser apreciada a questão ora em análise.

Sobre o tema, a Lei nº 4.561/1994, que disciplina o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, assim estabelece:

*"Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.*

*§ 1º Compete ao síndico:*

*(...)*

*f) prestar contas à assembléia dos condôminos". (grifou-se)*

No mesmo sentido, o artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil dispõe que compete ao síndico, dentre outras atribuições, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Assim, por expressa vedação legal, o condômino não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, porque o condomínio, representado pelo síndico, não teria obrigação de prestar contas a cada um dos condôminos, mas a todos, perante a assembleia dos condôminos.

A propósito, a doutrina especializada de Nascimento Franco:

*"(...)*

*Sendo a Assembleia Geral a destinatária das contas (art. 24), falta aos condôminos legitimidade para, individualmente, exigí-las ao síndico, que não pode ficar sujeito a prestá-las a cada um dos membros do condomínio". (Condomínio, RT, 1997, pág. 61)*

Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves também apontam que

*"O síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente. Ele convocará reunião da assembleia dos condôminos a fim de aprovar o orçamento das despesas e a prestação de contas (art. 1.350 CC)." (Direitos Reais. 6ª edição. Rio de Janeiro. Lumen Juris. 2009, pág. 517)*

Segundo Humberto Theodoro Júnior:

*"(...)*

# Superior Tribunal de Justiça

*Uma vez cumprido o dever legal e obtida a aprovação da assembleia, nenhum direito resta aos condôminos, individualmente, de reclamar do síndico prestação judicial de contas. Se algum comunheiro considera irregular a aprovação da assembleia, o que lhe compete é a ação de anulação da deliberação social. Enquanto tal não ocorrer, quitado estará o síndico da obrigação de prestar contas".(pág. 90)*

Tal entendimento é o que melhor se compatibiliza com o sistema da Lei nº 4.591/1964, haja vista que otimiza a administração do condomínio, possibilitando que o síndico apresente as contas uma única vez ao órgão que representa todos os condôminos, em vez de prestá-las individualmente.

Não cabe ao condômino sobrepor-se à assembleia, que se traduz no órgão supremo do condomínio, pois através de suas deliberações é que se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns.

Na eventualidade de não serem prestadas as contas, assiste aos condôminos o direito de convocar assembleia, como determina o artigo 1.350, § 1º, do Código Civil ("*Se o síndico não convocar assembleia, 1/4 (um quarto) dos condôminos poderá fazê-lo*").

Ressalte-se que, mesmo em tal hipótese, é inviável aos condôminos, isoladamente, exigirem a prestação de contas, pois, como visto, estas devem ser apresentadas à coletividade. Desse modo, resta-lhes, nos termos no § 2º, do art. 1.350 do Código Civil, pleitear a realização de nova assembleia para a referida finalidade.

Sob outra perspectiva, verifica-se, ainda, a falta de interesse processual do recorrido para a propositura da ação de prestação de contas.

Em relação ao ponto, a análise dos autos demonstra que antes de ajuizar a ação de prestação de contas, o recorrido já tinha acesso às informações e aos documentos que foram analisados pelo Tribunal de origem, como demonstra o seguinte trecho do acórdão recorrido:

*"(...)*

*Conclui-se da documentação acima citada que as contas questionadas pelo INSS - referentes a 'modernização de elevadores' e 'aquisição de instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios' - foram relacionadas nos balancetes mensais do condomínio, e, inclusive, emitido parecer pelo Conselho Consultivo, pela aprovação, pelos condôminos, em próxima Assembléia Geral, das contas de receitas e despesas relativas aos meses em que foram efetuadas as respectivas cobranças.*

*É possível, ainda, a verificação, pelo balancete dos respectivos rateios.*

*Sinale-se, que, quanto à modernização dos elevadores, a própria Assembléia Geral Ordinária, realizada no dia 08 de julho de 2004, deliberou que*

# Superior Tribunal de Justiça

*o síndico solicitasse orçamento para tal fim, e que, quanto à aquisição de equipamento de combate a incêndio, o Autor juntou correspondência recebida pela imobiliária que administra o condomínio, informando que tal despesa deveu-se a intimação aplicada ao condomínio pelo Corpo de Bombeiros!*

*Dessa forma, considera-se atendido o pedido de prestação de contas, uma vez que restaram demonstrados os valores cobrados aos condôminos, o cômputo do total arrecadado a título de receita mensal, e os valores mensais pagos às firmas, tudo em relação às despesas impugnadas".*

Além do acima destacado, ressalta-se que o interesse apto a justificar o procedimento judicial não decorre pura e simplesmente de uma relação jurídica material de gestão de bens ou interesses alheios, mas, sim, da real necessidade da intervenção judicial para compor um litígio entre as partes.

Na linha da clássica doutrina, o exame do interesse processual é realizado à luz da necessidade e da utilidade do provimento jurisdicional, o que importa dizer que, na ausência de um dos seus elementos, como consequência, faltará o próprio interesse processual.

Em passagem específica sobre a matéria, o já citado Humberto Theodoro Júnior pontua que "*quem, de fato, administra bens de outrem fica obrigado a prestar contas de sua administração, o que, entretanto não quer dizer que essa prestação tenha que ser invariavelmente feita em juízo*". (ob cit. pág. 96)

Como adverte Marco Aurélio Viana, "*gerindo o interesse de todos, é natural que o síndico preste contas de sua gestão, seja por ocasião da assembleia geral ordinária, seja quando for solicitado, devendo franquear os livros e documentos para exame pelos condôminos*". (VIANA, Marco Aurélio S. Comentários ao Novo Código Civil: dos direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003, pág. 489)

Isso porque, como preleciona Adroaldo Furtado Fabrício, "*nem só em juízo se podem prestar e tomar contas. Ressalvados aqueles casos em que as contas são dadas ao próprio juízo, como as de tutores e curadores, em todas as demais hipóteses, tratando-se de obrigação de origem negocial, a prestação de contas pode e em princípio deve ser feita extrajudicialmente*" (FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. Comentários ao Código de Processo Civil, Vol. VIII. Tomo III. Rio de Janeiro: Forense, 1980, pág.397)

Portanto, conclui-se que faltará interesse de agir quando as contas já tiverem sido prestadas extrajudicialmente, porque em tal hipótese, a ação judicial não terá utilidade, como no caso dos autos.

Desse modo, de rigor reconhecer a ilegitimidade ativa do recorrido para a propositura da demanda bem como a ausência de interesse processual.

Em vista das considerações acima, os demais tópicos do recurso especial devem

# *Superior Tribunal de Justiça*

ser considerados prejudicados.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau.

É o voto.

