

**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível



Esta decisão tem força de mandado/ofício, nos termos do art. 136 do CNP do Foro Judicial do Poder Judiciário do Estado de Goiás (Provimento nº 48/2021).

Protocolo n.º 5237292-62.2023.8.09.0051

Requerente: CONDOMÍNIO ---

Requerido: ---

DECISÃO

Trata-se de Ação de Exigir Contas ajuizada por **CONDOMÍNIO ---** em face de ---, ambos qualificados.

Sustenta o autor, em breve síntese, que a requerida passou a ocupar o cargo de síndica do condomínio a partir de junho/2021, quando foi eleita em assembleia, contudo, posteriormente, encaminhou carta ao conselho administrativo, em 29/08/2022, renunciando ao cargo sem realizar a devida prestação de contas de sua gestão de forma integral, o que impede a aprovação das contas desse período pela nova administração e condôminos.

Acrescenta que *“após a destituição da síndica, a ex-administradora mantém-se omissa e incomunicável, dificultando o levantamento necessário. Além disso, foram encontradas várias irregularidades e pendências na administração do condomínio. Como resultado, as contas foram novamente rejeitadas. Portanto, torna-se necessária a presente ação para apuração do fatos e haveres”*.

Articula sobre a tese jurídica que entende cabível e, ao final, requer determinação à

requerida para prestar contas “*de forma mercantil, delimitando-a por meio de documentos hábeis toda a prestação de contas das taxas de condomínio enviadas, recebimentos, acordos, parcelamentos e taxas que prescrevem no decorrer da gestão da carteira*”.

Recebida a inicial, foi certificado no evento 11 que a requerida, embora citada, deixou transcorrer *in albis* o prazo legal para contestar e/ou prestar contas.

Em síntese, é o relatório. DECIDO.

Sem questões preliminares a serem ultrapassadas, passa-se a análise do mérito, nos termos do art. 550, § 4º, c/c art. 355, ambos do CPC.

Inicialmente, vejo que a requerida, conquanto validamente citada, não contestou nem prestou contas nos moldes do art. 550, caput, do CPC.

Cediço que a revelia é resultante do estado de fato gerado pela ausência jurídica de contestação dentro do prazo legal, nos termos do art. 344, CPC.

Nestes termos, DECRETO-LHE a revelia, conseqüente, passo ao julgamento com base no art. 355, II, do CPC, porquanto dispensada a dilação probatória e não havendo irregularidades a serem sanadas.

Por essa razão, os fatos alegados pelo autor tornam-se incontrovertidos, o que autoriza o julgamento antecipado (art. 355, II), pois, se não há necessidade de provar os fatos alegados na petição inicial, torna-se possível, desde logo, proferir sentença.

Isto não significa automática procedência do pedido, pois o efeito pode alcançar apenas os fatos alegados na petição inicial e não o direito que se postula. Ou seja, a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor não é absoluta, de conformidade com as hipóteses previstas no art. 345, CPC.

Nada obstante, o Código Processual preconiza que não induz os efeitos da revelia no art. 345, IV, qual seja, o caso em que “*as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos*”.

Nesse passo, diante da revelia, o pedido inicial deve ser examinado à vista da prova dos autos e da verossimilhança das alegações (art. 345, IV).

Pois bem. O art. 550 do CPC dispõe que ação de exigir contas destina-se, portanto, à

verificação de receitas e despesas relacionadas à administração, por quem tem a obrigação de prestá-las, de bens, valores ou interesses de quem tem o direito de exigí-las.

O procedimento especial da ação de exigir contas tem o fim específico de compelir a parte demandada que preste esclarecimentos acerca da administração de bens alheios, de titularidade da parte autora, discriminando as importâncias recebidas e despendidas, possibilitando-se, com isso, a apuração de eventual saldo credor, saldo devedor ou até mesmo a inexistência de saldo.

O seu objeto não pode abranger questões mais complexas, que devem ser discutidas em demandas próprias, nas vias ordinárias.

O suporte fático do pedido é a obrigação da requerida (ex-síndica) em dar contas ao autor (condomínio), de modo que o processo se desdobrará em duas fases: uma, preliminar, em que a controvérsia sobre o direito de exigir e prestar contas será resolvida mediante pronunciamento judicial, notadamente se o demandado está ou não obrigado a prestá-las; outra, final, em que, admitida a procedência da primeira, terá lugar a referida prestação, em forma mercantil, objetivando a fixação de um saldo devedor ou credor, líquido e certo, na operação desenvolvida.

Nestes termos, dispõe o código processual:

Art. 550. Aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º - Na petição inicial, o autor especificará, detalhadamente, as razões pelas quais exige as contas, instruindo-a com documentos comprobatórios dessa necessidade, se existirem.

§ 2º - Prestadas as contas, o autor terá 15 (quinze) dias para se manifestar, prosseguindo-se o processo na forma do Capítulo X do Título I deste Livro.

§ 3º - A impugnação das contas apresentadas pelo réu deverá ser fundamentada e específica, com referência expressa ao lançamento questionado.

§ 4º - Se o réu não contestar o pedido, observar-se-á o disposto no art. 355 .

§ 5º - A decisão que julgar procedente o pedido condenará o réu a prestar as contas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar.

§ 6º - Se o réu apresentar as contas no prazo previsto no § 5º, seguir-se-á o procedimento do § 2º, caso contrário, o autor apresentá-las-á no prazo de 15 (quinze) dias, podendo o juiz determinar a realização de exame pericial, se necessário.

O STJ firmou o entendimento no sentido de que, para ser demonstrado o interesse de agir na ação de exigir contas, deve o autor não só evidenciar a relação jurídica estabelecida junto à parte adversa, como também o período objeto da pretensão e as irregularidades com as quais discorda. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PEDIDO GENÉRICO. PRIMEIRA FASE. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a petição inicial de ação de prestação de contas deve demonstrar o vínculo jurídico entre autor e réu, delimitar o período objeto da pretensão e expor os suficientes motivos pelos quais se busca a prestação de contas, para que esteja demonstrado o interesse de agir do autor da ação. 1.1. Na hipótese, não tendo a parte autora indicado pertinente delimitação temporal, bem como apresentado específicos motivos aptos a demonstrar o interesse de agir, configurado o pedido genérico. 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.435.247/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/5/2019, DJe de 24/5/2019).

Na espécie, a presente ação encontra-se em sua primeira fase, bastando, nesse momento, que se examine a questão de direito acima citada.

A demanda foi ajuizada pelo condomínio, visando a prestação de contas pela ex-síndica, referente ao período de gestora do condomínio. Narra, na inicial, que a ré renunciou ao cargo e não prestou as contas da sua administração, deixando indícios de irregularidades.

Analisando os documentos que instruem a inicial, fica incontestado que a parte requerida, de fato, exerceu a função de síndica do condomínio autor. Foi eleita em 29/06/2021 (ev. 1, arq. 3) e comunicou por escrito sua renúncia no dia 29/08/2022 (ev. 1, arq. 5, pg. 11), na véspera da assembleia em que deveria prestar suas contas.

Por certo o síndico está obrigado a prestar contas à assembleia do condomínio edilício, nos termos do que dispõe o art. 1.348, VIII, do Código Civil e art. 22, §1º, f, da Lei 4.59/64.

Confira-se:

Art. 1.348. Compete ao síndico: (...).

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

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 assembleia dos condôminos.

Conclui-se, então, que a obrigação da requerida decorre da própria lei, além do requerimento formulado pela assembleia do condomínio.

Por sua vez, a prova da regularidade das contas a serem apresentadas são questões a serem discutidas na segunda fase da demanda.

Desta feita, cabível a exigência de prestação de contas pelo autor.

Fica evidente, desse modo, que diante da revelia, foi seguida a terceira via apontada acima, isto é, a de não se contestar ou não se negar a obrigação de prestar contas, o que enseja, assim, a procedência da 1ª fase, com a consequente condenação da parte ré a prestar as contas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar.

Por fim, o ônus sucumbencial será definido quando do julgamento da segunda parte do

procedimento, até porque, de acordo com a nova sistemática implementada pelo CPC/15, a primeira fase encerra-se por decisão interlocutória (art. 550, § 5º).

Frente ao exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido em sua primeira parte, para reconhecer o dever da requerida de prestar contas ao condomínio requerente, no prazo de 15 dias, referente aos seus atos de gestão, compreendidos no período de setembro/2021 a junho/2022, como delimitado na inicial, sob pena de não poder impugnar as que o autor venha a apresentar.

Assim, a requerida, enquanto ex-síndica, deve, no prazo e na forma legal, apresentar contas de forma pormenorizada, parcela por parcela, expondo os componentes do débito e do crédito, apresentando comprobatório documental das respectivas despesas. Enfim, apresentar em juízo as contas em forma mercantil, conforme determina a legislação processual.

I.Cumpra-se.

Goiânia, datada e assinada digitalmente.

Luciana Monteiro Amaral
Juíza de Direito

MP