



Número: **0735650-34.2019.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO DE CONHECIMENTO**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **20/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 35.663,24**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO CENTRO COMERCIAL JARDIM 311 (REQUERENTE)	
	MAIRA DE SA MENDES (ADVOGADO)
WILLIAM LUZENTE PAULO (REQUERIDO)	
	MATHEUS PIMENTA DE FREITAS CARDOSO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
67889680	17/07/2020 14:08	Sentença	Sentença

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

4VARCIVBSB

4ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0735650-34.2019.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO DE CONHECIMENTO (1107)

REQUERENTE: CONDOMINIO DO CENTRO COMERCIAL JARDIM 311

REQUERIDO: WILLIAM LUZENTE PAULO

SENTENÇA

Trata-se de ação de exigir contas proposta pelo CONDOMÍNIO DA CLN 311, DO BLOCO B, CENTRO COMERCIAL JARDIM em desfavor de WILLIAM LUZENTE PAULO.

Alega a parte autora que o requerido foi eleito síndico do condomínio autor e que exerceu o cargo no período de 10.10.2016 a 10.10.2017.

Narra que as contas do mandato do requerido não foram integralmente prestadas na Assembleia Geral Ordinária destinada à essa finalidade, na qual foi decidido que a apreciação das contas poderia ocorrer em até 30 (trinta) dias, após parecer do conselho fiscal.

Relata que foram observados diversos erros financeiros pelo conselho fiscal, os quais também foram apontados em relatório realizado por empresa de auditoria contábil contratada.

Tece arrazoado jurídico onde discorre sobre o dever de prestação de contas do síndico e requer “*seja reconhecida a obrigação do demandado a prestar contas, conforme discriminado nos itens “a”, “b”, “c”, “c”, “e”, “f”, “g”*”. Ao final, a sua condenação ao pagamento do saldo credor declarado em sentença.

Foi determinada emenda à inicial (decisão de ID 5055523). O autor se manifestou no ID 50629492.

O requerido foi citado e ofertou contestação onde discorre, em síntese, sobre a falta de interesse de agir, pois prestou as contas relativas ao exercício do cargo, mas não teve notícia de qualquer deliberação sobre elas. Ao final, requer a extinção do feito, sem julgamento do mérito, e/ou a improcedência do pedido.

A parte autora foi intimada e se manifestou em réplica.

As partes foram intimadas em especificação de provas e se manifestaram nos ID's 67072252 e 67103802.

Foi indeferida a produção de outras provas (decisão de ID 67220479).

Os autos vieram conclusos para a prolação de sentença.



É o breve relatório. DECIDO.

Por não haver a necessidade de produção de outras provas e pelo feito já se encontrar maduro, passo ao seu julgamento.

Passo a apreciar a alegação preliminar de falta de interesse de agir.

Como é cediço, a propositura de qualquer ação requer a presença dos pressupostos processuais e as condições da ação, onde se destaca o interesse de agir e a legitimidade para a causa.

Para o manejo de uma ação, com o objetivo de provocação do judiciário a uma manifestação positiva, é necessário que a parte autora preencha determinadas condições da ação que, por sua vez, estão atreladas ao interesse de agir e à legitimidade para a causa (artigos 17 e 485, VI, do CPC).

O interesse de agir é, mormente, fundado no binômio necessidade/utilidade da provocação a um provimento de mérito.

Nessa esteira, embora a função jurisdicional do Estado seja indispensável para manter a paz e a ordem na sociedade, “*não lhe convém acionar o aparato judiciário sem que dessa atividade se possa extrair algum resultado útil. É preciso, pois, sob esse prisma, que, em cada caso concreto, a prestação jurisdicional solicitada seja necessária e adequada.*” (PELEGRINI, Ada, et all. Teoria geral do processo. São Paulo: Malheiros, 14 ed., p. 257).

No caso dos autos, o condomínio autor ajuizou ação de exigir contas com o objetivo de compelir o requerido a prestar determinados esclarecimentos acerca da sua gestão no cargo de síndico.

Como é cediço, a ação de exigir de contas tem por objetivo liquidar a relação jurídica existente entre as partes no seu aspecto econômico de tal forma que se determine, com exatidão, a existência ou não de um saldo fixado, no caso positivo, o seu montante, com efeito de condenação judicial contra a parte que se qualifica como devedora (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. Vol. III, 23ª ed., Rio de Janeiro: Forense, p. 85).

É uma pretensão complexa, já que seu procedimento é dividido em duas fases, conforme as disposições do artigo 550 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

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.

Ou seja, na primeira fase se analisa o dever de prestar contas e na segunda se apura o montante devido, caso verificada a existência de saldo.

É incontroverso nos autos que o requerido exerceu o cargo de síndico do condomínio requerente no período entre 10.10.2016 a 10.10.2017 (documentos de ID's 50368404 – Págs. 1/2 e 50368479).

Com efeito, a obrigação do síndico de prestar contas de sua gestão está prevista no art. 1.348, do Código Civil, bem como, na Lei n. 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, conforme se vê dos artigos abaixo transcritos:

Art. 1.348, Código Civil. Compete ao síndico:

(...)

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Art. 22, Lei n. 4.591/64. 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.

A hipótese dos autos, todavia, guarda peculiaridades que merecem ser destacadas.

Isso porque, na ata da Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 25.10.2017, destinada, dentre outros itens, à prestação de contas da gestão do requerido, foi registrado o seguinte:

Item 1): O Senhor William justificou que a sua prestação de contas não ficou disponível na sua totalidade. Ele esclareceu que o conselho não teve acesso aos balancetes de Julho, Agosto e Setembro/2017 e que os balancetes dos referidos meses só foram apresentados nesta assembleia. O Senhor William justificou que o motivo da não apresentação em tempo, se deu porque os comprovantes dos acordos judiciais realizados pelo Advogado Dr. Ronald Alencar, não foram juntados aos balancetes. **A assembleia decidiu que a apresentação das contas poderá ser em até 30 (trinta) dias, após o conselho fiscal apresentar um parecer das contas do período. Posteriormente as contas deverão ser apresentadas aos condôminos em assembleia para aprovação.** (não consta grifo no original) – ID 50368479 - Pág. 1.



Ocorre que, apesar da decisão assemblear no sentido de oportunizar a prestação das contas após o parecer do conselho fiscal, não há provas de que tal parecer tenha sido confeccionado, apresentado, e, ainda, de qualquer objeção, expressa e documentada, do referido órgão.

Também não há provas de que o condomínio tenha oportunizado ao requerido a prestação de contas em assembleia, sendo que na própria ata foi reconhecida a necessidade de votação das mesmas, pelos condôminos.

Ora, a petição inicial foi instruída com documentação detalhada acerca da gestão exercida pelo requerido. Tal fato, corroborado com os registros constantes na ata da assembleia de 25.10.17, evidencia que houve a apresentação de contas, ainda que parcial, pendente apenas a complementação relativa aos últimos meses do cargo (julho, agosto e setembro/17).

Todavia, o próprio condomínio não obedeceu àquilo que foi deliberado em assembleia, pois não promoveu a convocação dos condôminos para deliberar sobre as contas e registros da gestão do requerido, sobre os quais não houve nenhuma manifestação assemblear.

Diante de tais fatos, é possível concluir que o condomínio não tem interesse para exigir as contas do requerido em juízo, pois o prévio oferecimento de oportunidade de prestação de contas em assembleia é condição indispensável para o manejo de tal pretensão, sobretudo porque o órgão competente para julgar as contas do síndico é a assembleia condominial.

Tanto é assim que o art. 1.348, do Código Civil prevê que compete ao síndico “*prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas*”. Ou seja, a obrigação possui um destinatário legal, cuja manifestação prévia acerca da (ir)regularidade das contas é essencial para se aferir se há, ou não, interesse do condomínio.

Antes de exigir a prestação de contas judicialmente, o condomínio deveria oportunizar a manifestação da assembleia, a qual não pode ser suprimida, sob pena de se deixar ao arbítrio da nova gestão a análise acerca das contas/esclarecimentos do ex-síndico, o que não pode ser admitido.

Sobre o tema, trago à colação os seguintes arestos, confira-se:

PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. APROVAÇÃO POR ASSEMBLÉIA GERAL. IMPROCEDÊNCIA. FALTA DE CONVOCAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. SENTENÇA MANTIDA. 1. O procedimento especial da ação de prestação de contas foi concebido em direito processual com a destinação específica de compor os litígios em que a pretensão, no fundo, se volte para o esclarecimento de certas situações resultantes, no geral, da administração de bens alheios (Clóvis do Couto e Silva, Comentários ao CPC, SP, RT, 1977, vol. XI p. 107). 2. A teor do que dispõe o art. 1.348, VIII, do Código Civil, o síndico tem a obrigação de prestar contas à assembleia geral, anualmente e quando exigidas, cogitando-se de enumeração (referente aos incisos do art. 1348 do CC, que cuida da competência do síndico, taxativa). 3. Reconhece-se que competia ao condomínio autor demonstrar que o réu tinha a obrigação de prestar as contas e não o fez perante a assembleia. 3.1 Restou comprovado que as contas do período de março de 2008 a início de abril de 2009 foram devidamente aprovadas pela assembleia condominial, não havendo se falar, portanto, em direito à prestação de contas em juízo. 3.2 Em relação ao período de abril de 2009 a agosto de 2010, não houve prova de que tenha havido convocação específica para a prestação de contas. 3.3. Precedente: “É nula a assembleia extraordinária na qual se decidiu sobre a prestação de contas da gestão passada se não constava tal assunto na pauta do edital de convocação, ainda mais quando convocada para tratar de matéria diversa” (Acórdão n.468098, 20080710359302APC, Relator: Romeu Gonzaga Neiva, 5ª Turma Cível, DJE: 07/12/2010. Pág.: 253). 4. **Considera-se que o oferecimento de oportunidade de prestação de contas em assembleia é condição indispensável para a propositura da ação, visto que a assembleia condominial é o órgão encarregado de julgar as contas apresentadas pelo síndico.** 5. Apelo improvido. (Acórdão 763304, 20120110768470APC,



Relator: JOÃO EGMONT, Revisor: LUCIANO MOREIRA VASCONCELLOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 19/2/2014, publicado no DJE: 26/2/2014. Pág.: 132)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. EXTINÇÃO DO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. 1. A ação de exigir contas em que o autor requer a devolução de valores pagos indevidamente deve ser extinta sem julgamento do mérito por ausência de interesse de agir, em razão da inadequação da via eleita, ou seja, o pedido formulado pelo apelante não tem aptidão para resolver o conflito narrado em sua petição inicial. 2. **O autor da ação de exigir contas deve fazer prova da recusa da prestação extrajudicial das contas, sob pena de restar configurada ausência de interesse de agir, posto que, nesse tipo de ação, caso não haja lei que exija a prestação de contas em juízo, seu interesse de agir não se presume.** 3. Possui legitimidade ativa para propor ação de exigir contas contra associação de moradores (condomínio de fato) aquele que além de ser associado (condômino), comprove nos autos o dever do condomínio em prestar contas. Apelação desprovida. (Acórdão 1090786, 07323149020178070001, Relator: HECTOR VALVERDE, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 18/4/2018, publicado no DJE: 24/4/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Por essas razões, o acolhimento da preliminar suscitada e a extinção do feito, sem julgamento do mérito, é medida que se impõe.

DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO** o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Arcará a parte autora com as custas processuais e com o pagamento de honorários advocatícios em favor da parte requerida, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º e 6º, do Código de Processo Civil.

O valor deverá ser atualizado monetariamente (INPC) a partir da propositura da ação, ou seja, 20.11.2019 (art. 85, § 2º, do CPC) e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado (art. 85, § 16º, do CPC).

Após o trânsito em julgado e o efetivo cumprimento, remetam-se os autos ao arquivo.

Publique-se. Registre-se e intimem-se.

GIORDANO RESENDE COSTA

Juiz de Direito

