



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

192

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0123313-23.2008.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VERA REGINA ALEXANDRE BOSCATTE sendo apelado CONDOMINIO EDIFÍCIO PARQUE MARAJOARA SOL.

ACORDAM, em 6ª 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(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente sem voto), PAULO ALCIDES E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 26 de abril de 2012.

ROBERTO SOLIMENE
RELATOR



192

-1-

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Apel. nº 0123313-23.2008.8.26.0000
Capital – Foro Regional de Santo Amaro – 6ª Vara Cível
Apelante: Vera Regina Alexandre Boscatte
Apelado: Condomínio Edifício Parque Marajoara Sol

Voto n. 14.626

PRESTAÇÃO DE CONTAS – Primeira fase – Condomínio – Demanda ajuizada contra ex-síndica – Legitimidade e interesse processual caracterizados – Indícios de irregularidades na gestão da apelante – Ausência de demonstração da prestação de contas na forma do art. 917 do Cód. de Processo Civil – Documentos acostados aos autos insuficientes para comprovar a alegada aprovação assemblear – Obrigação reconhecida na origem que ora é confirmada – Recurso desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de ação de prestação de contas promovida por condomínio contra ex-síndica. Insurge-se esta última contra a r. sentença que julgou procedente o pedido, encerrando a primeira fase da demanda, condenando-a a prestar contas no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Nas razões recursais, a ré reitera as preliminares suscitadas na origem (cf. item 4 de fl. 588). Diz que já havia ofertado contas espontaneamente e ressalta que teria obtido aprovação e quitação em assembleia geral, referentes ao período de 01.01.1999 a 31.12.1999. Do mesmo modo, argumenta que teria contado com anuência dos conselhos consultivos até o mês de agosto de 2000. Outrossim, sustenta que o condomínio deveria ter obtido autorização assemblear para a propositura da presente demanda. E afirma que o MM. Juiz não considerou as contas apresentadas por ocasião da peça contestatória.

Tempestivo e preparado, o recurso obteve resposta.

DECISÃO

As matérias preliminares agitadas se confundem com o mérito recursal e, portanto, os mesmos serão conjuntamente analisados.

A ação de prestação de contas se desenvolve por meio do procedimento especial previsto nos arts. 914 e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

seguintes do Cód. de Processo Civil, compreendendo duas fases: na primeira, discute-se o dever de exhibir as contas; e, na segunda, se reconhecida aquela obrigação, analisa-se a exatidão dos cálculos apresentados.

Toda vez que alguém responder pelo desempenho de interesses coletivos, exercidos em comunidade, seus membros disporão, contra o administrador, do direito de reclamar contas, até porque o mesmo pode contratar assuntos com terceiros em nome dos condôminos.

Na hipótese, incidem os arts. 1.348, VIII e 1.350 do Cód. Civil, e, ainda, o art. 22, §1º, alínea *f* da Lei n. 4.591/64, dos quais se depreende que o dever de prestar contas é inerente ao encargo do síndico.

Tanto é assim que a apelante não questiona aquela obrigação, insurge-se, porém, contra suposta exigência sucessiva e arbitrária por parte do condomínio, o que, no caso, não se verificou.

Senão, vejamos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Data vênia, não parece propriamente adequado qualificar *espontânea* a apresentação de esclarecimentos e documentos em decorrência de intimação para prestar declarações nos autos de inquérito policial instaurado para apuração de suposto *crime de apropriação indébita* (fls. 157 e 343/490).

E mesmo tendo ocorrido o arquivamento do procedimento criminal (fls. 510/512), relevante observar que a perícia contábil realizada naqueles autos expressamente apontou “(...) *falhas de controles internos e ou irregularidades administrativas* (...)” (verbis – fl. 332, penúltimo parágrafo).

Desse modo, inadmissível obstar o exercício do direito de exigir contas, nos termos do art. 914, I do Cód. de Processo Civil.

A apresentação das contas deve respeitar a forma contábil prevista no art. 927 do Cód. de Processo Civil, não se desincumbindo a apelante de tal mister mediante mera reprodução reprográfica dos docs. de fls. 343/490, motivo pelo qual é de se passar à segunda fase da demanda.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Sobre a teleologia da referida norma jurídica, temos que “(...) *Quanto à exigência de forma mercantil – melhor seria ‘contábil’ –, isso significa a necessidade de que haja colunas separadas de ‘deve’ e ‘haver’ e ‘saldo’, precedidas do correspondente ‘histórico’, bem como a obediência da ordem cronológica dos lançamentos (...).*” (COSTA MACHADO – Cód. de Processo Civil Interpretado – 9ª Ed. – Ed. Manole – 2010 – p. 1.262).

A alegação de que prestou contas ao longo de sua gestão igualmente não exclui o dever de apresentá-las agora em juízo.

É que, após a apelante ter deixado o cargo, realizou-se auditoria por empresa contratada pelo condomínio para “(...) *análise dos documentos comprobatórios das entradas e saídas de recursos no período de Julho de 1998 a Setembro de 2000*” (fl. 172 – antepenúltimo parágrafo), oportunidade em que foram constadas irregularidades administrativas aparentemente relevantes (fl. 173).

Sendo assim, havendo indícios de obscuridade, as contas, por envolverem temas polêmicos entre



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

as partes, são devidas, impossível, na pendência da presente ação, exonerar a apelante antecipadamente sem antes concluir cabalmente o relatado na petição inicial, depois do devido processo legal. Qualquer consideração a respeito do conteúdo do relatório elaborado pelos auditores externos será averiguada na segunda fase da demanda, quando ocorrerá a apreciação acerca da adequação ou não das contas prestadas.

Portanto, ainda que, de alguma forma, a apelante já tenha ofertado contas durante sua administração “(...) a existência de indícios de irregularidades apurada em auditoria externa permite ao autor exigir nova prestação de contas, de forma pormenorizada, a fim de melhor esclarecer os atos praticados pelo réu ao longo de sua administração” (Apel. Cível n. 0020570-52.2010.8.26.0003 – rel. Des. **FRANCISCO LOUREIRO** – 4ª Câm. Direito Privado – j. 22.09.2011).

Sem prejuízo, os docs. de fls. 447/487 são insuficientes para comprovar aprovação extrajudicial das contas, posto que não se referem a todo o período reclamado, muitos inclusive desprovidos de assinatura dos respectivos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

conselheiros (vide fls. 452, 453, 454, 455, 461, 481/482, 484/485 e 486/487).

E as atas das assembleias condominiais em que as contas teriam sido admitidas também não vieram aos autos, sabendo-se que o apelado asseverou que *“nunca foram aprovadas”* (fl. 519 – item 3).

No mais, desnecessária a autorização da assembleia de condôminos para a propositura de ação de prestação de contas.

Com efeito, o condomínio está representado por seu atual síndico, pessoa que tem legitimidade para agir em prol dos interesses comuns dos condôminos, cf. art. 22, §1º, alínea *a* da Lei n. 4.591/64, os quais, por sua vez, gozam do direito de *“(...) examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador”*, cf. convenção condominial (art. 3º, I, alínea *c* – fl. 11).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Nem cabe ao tribunal, que não é órgão consultivo, apreciar razões consignadas na forma de questionário (item 21 – fl. 593).

Com todo o respeito, nesse sentido a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça: EDclResp 739/RJ – rel. Min. **ATHOS CARNEIRO** – DJ 12.11.1990; EDcl no MS 10.841/DF – 3ª Seção – rel. Min. **HAMILTON CARVALHIDO** – J. 24.5.2006; EDCI no REsp 480.328/PR – rel. Min. **DENISE ARRUDA** – 1ªT – J. 27.9.2005; e EDCI no AgRg no REsp 1.018.252/RS – rel. Min. **FERNANDO GONÇALVES** – 4ªT – J. 7.10.2008.

Por derradeiro, anota-se que o v. acórdão de fls. 616/621 em nada influencia no julgamento do recurso em apreço, uma vez que prolatado nos autos de ação de reparação de danos de objeto diverso daquele sobre o qual recai esta ação de prestação de contas.

Discutiu-se ali o ressarcimento de “(...) valores que totalizaram o montante de R\$ 19.261,43, correspondentes à concessão de abonos e descontos de juros e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

correções em favor de condôminos em atraso (...)” (verbis – fl. 616).

E, como visto, a presente demanda tem o escopo apenas de compelir a apelante a prestar contas correspondentes ao período de julho de 1998 a setembro de 2000.

Daí que não se há falar em *decisões conflitantes*.

Em suma, confirma-se a r. sentença, mantidos, no mais, os seus fundamentos, de acordo com o art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, nego provimento.

ROBERTO SOLIMENE
relator