

RECURSO ESPECIAL Nº 1.780.453 - RJ (2018/0301729-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVER BEM
REPR. POR : JOAO CARLOS DOS SANTOS FREITAS - SÍNDICO
RECORRIDO : JOSE ANTONIO PEREIRA MARTINS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão que recebeu a seguinte ementa (fl. 272):

ACÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM SUA PRIMEIRA FASE EXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO DE FATO RECONHECIDA PELO RÉU ADMINISTRAÇÃO DE COISA COMUM POR MEIO DE REPRESENTANTE ELEITO EM ASSEMBLEIA - DIREITO DO AUTOR EM OBTER A PRESTAÇÃO DE CONTAS, OBSERVANDO A FORMA MERCANTIL - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE SE MANTÉM - DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Alega-se ofensa aos arts. 17 e 437 do Código de Processo Civil e 1.348 do Código Civil.

Sustenta, de forma sucinta e objetiva, ilegitimidade ativa do autor para a causa e cerceamento de defesa por ausência de oportunidade de se manifestar sobre documentos juntados pela parte autora na réplica.

Contrarrazões às fls. 291/306.

Relatados, passo a decidir.

O Tribunal de origem, ao solucionar a causa, assim registrou:

Rejeita-se, de início, a reiterada questão preliminar de ilegitimidade passiva ad causam, uma vez que foi adequadamente repelida, considerando ser o Réu, apesar de não se encontrar formalmente constituído, uma comunidade de moradores situada em edifício, tendo sido realizada eleição de um representante com poderes de administração da coisa comum e das despesas e receitas para a sua manutenção, como reconhecido pelo Réu, sendo a falta de registro da convenção mera irregularidade.

A r. sentença proferida não merece reforma. De fato, a leitura dos autos revela que o Autor tem interesse e legitimidade para exigir a prestação de contas dos recursos comuns geridos pelo Réu, que exerce, de fato, a administração de bens e interesses comuns a todos os condôminos, a ele cabendo demonstrar as despesas por meio dos recursos obtidos com as contribuições mensais dos condôminos, observando a forma mercantil, com a especificação das receitas, a aplicação das despesas e a indicação do respectivo saldo, acompanhados dos documentos justificativos. Dentro deste quadro, a irresignação recursal não tem como prosperar.

Ocorre que esta Corte Superior possui o entendimento de que o condômino, isoladamente, não tem legitimidade para postular prestação de contas, eis que a obrigação é do síndico para com o condomínio. Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte a respeito do art. 22 da Lei 4.591/64, cujo teor guarda equivalência ao art. 1.348 do Código Civil:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. CARÊNCIA DA AÇÃO. CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ART. 22, §1º, "f", DA LEI nº 4.591/1964. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DOCUMENTOS APRESENTADOS EXTRAJUDICIALMENTE.

1. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia, nos termos do art. 22, §1º, "f", da Lei nº 4.591/1964.

2. Faltará interesse de agir ao condômino quando as contas já tiverem sido prestadas extrajudicialmente, porque, em tal hipótese, a ação judicial não terá utilidade.

3. Recurso especial provido.

(REsp 1046652/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 30/09/2014)

Do mesmo modo, o condomínio não é parte legítima para prestar contas, eis que esta deve ser prestada pelo síndico à assembleia. A respeito:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM FACE DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD

CAUSAM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO SÍNDICO. ARTIGOS 22, § 1º, LETRA "G" E 24, § 1º, DA LEI Nº 4.591/64 E 560 E 914 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA STJ/211.

I. A matéria inserta nos arts. 22, § 1º, letra "g" e 24, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e 560 e 914 do Código de Processo Civil, não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do Recurso Especial.

Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

II. O art. 22, § 1º, ?f? da Lei nº 4.591/64, que tem por objeto o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, expressamente, dispõe que, § 1º Compete ao síndico:f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

III. Logo, não há dúvidas a respeito da responsabilidade do síndico, na qualidade de representante e administrador do condomínio, de prestar contas de sua gestão, já que lhe cabe administrar e gerir valores e interesses alheios.

IV. Forçoso, portanto, reconhecer a ilegitimidade do condomínio para figurar no polo passivo da demanda.

V. Recurso Especial conhecido em parte e, nessa parte, provido.

(REsp 707.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 18/12/2009)

E, ainda, por extensão, o seguinte julgado de minha relatoria:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS. LEI 4.591/64, ART. 22, § 1º, f.

1. As contas do síndico devem ser prestadas perante assembleia especialmente convocada para essa finalidade e, caso não o sejam, é cabível a ação de prestação de contas. A mera entrega de documentos - cujo teor, no caso, sequer é conhecido - feita à administradora do condomínio não isenta o síndico de prestar contas na forma prevista em lei.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1120189/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/02/2019, DJe 06/03/2019)

No referido julgado, registrei:

Superior Tribunal de Justiça

O art. 22, § 1º, "f", da Lei 4.591/64, bem como o art. 1.348 do Código Civil, dispõem competir ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, anualmente ou quando exigidas.

O órgão competente para tomar as contas, portanto, é a assembleia. A mera entrega de documentos - cujo teor, no caso, sequer é conhecido - feita à administradora do condomínio não isenta o síndico de prestar contas na forma prevista em lei. Sequer o condomínio, representado por seu síndico, tem legitimidade para diretamente tomar as contas de ex-síndico, pois isso invadiria as atribuições da comunidade de condôminos reunida formalmente em assembleia.

Nesses termos, se não se reconhece a existência de condomínio formal, não há como se reconhecer a legitimidade ad causam, na hipótese.

Se o Tribunal de origem entende que o "condomínio de fato" elegeu um representante para gerir os interesses dos proprietários das unidades, e que a falta de registro da convenção é mera irregularidade, como consignou-se no acórdão recorrido, então a parte legítima para responder à prestação de contas seria o mandatário eleito pelos condôminos.

A mera irregularidade formal do condomínio poderia eventualmente afastar a ilegitimidade ativa para o caso concreto, mas não a ilegitimidade passiva.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para extinguir o feito por ausência de legitimidade passiva.

Diante do módico valor da causa, fixo a verba honorária por equidade em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), observada a assistência judiciária gratuita concedida em favor do autor.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora