

# Por que tantas ações de prestação de contas contra o síndico?



**João Paulo Rossi Paschoal**

Advogado

Docente da Universidade SECOVI-SP

Docente da Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Especialista em Direito Civil pela ESA OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP

Contato: [joaopaulorp@gmail.com](mailto:joaopaulorp@gmail.com)

## O dever de prestar contas e suas repercussões

- O síndico é o representante legal do condomínio (**art. 1.348, II, do Código Civil e art. 75, XI, do Código de Processo Civil**), sendo seu principal agente;
- O **art. 1.348 do Código Civil** traz o rol enunciativo das atribuições do síndico:

*Art. 1.348. Compete ao síndico:*

...

*VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;*

...

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

## A origem do dever de prestar contas

- Administração de bens, interesses e negócios alheios, por força de lei ou de contrato:

*“Entende-se por devedor de contas o que administrou bens ou interesses alheios e credor delas aquele em favor de quem a administração se deu. O interessado na ação de exigir de contas é a parte que não saiba em quanto importa seu crédito líquido, nascido em virtude de vínculo legal ou negocial gerado pela administração de bens ou interesses alheios, levada a efeito por um em favor do outro”.* NERY JÚNIOR, Nelson, NERY, Rosa Maria de Andrade. **Comentários ao código de processo civil** [livro eletrônico]. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 1.433.

## Forma, destinatário e periodicidade da prestação de contas

- Um dos principais deveres é a prestação de contas à assembleia (**art. 1.348, VIII, do Código Civil**), **anualmente** ou quando exigida por  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos condôminos quites, por meio de abaixo-assinado (**art. 1.350, § 1º, e 1.355 do Código Civil**);
- Qual é a votação exigida para que as contas sejam deliberadas?
- Quais são os limites da responsabilidade do síndico pela prestação de contas?
- O envio de circular, informativo, balancete, periodicamente, supre a realização da assembleia de prestação de contas?

## Condômino tem a possibilidade de, individualmente, exigir as contas?

*AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Ilegitimidade do condômino para, individualmente, exigir contas do síndico – Artigo 22, § 1º, alínea "f", da Lei 4.591/64 – Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, não cabendo a um ou alguns condôminos, de forma individual postular tais contas – Sentença mantida. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1002479-71.2019.8.26.0037; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2019; Data de Registro: 04/11/2019)*



## A falta de prestação de contas impede que condomínio cobre ou execute os seus créditos?

*Despesas de condomínio. Cobrança. Ação julgada procedente. Desnecessidade de exibição de atas de aprovação das contas. Verbas devidas tão só pela existência de condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64 e do Código Civil. Ausência de impugnação específica sobre os valores reclamados. Dever do condômino de contribuir proporcionalmente com as despesas gerais. Situação de inadimplência incontroversa. Dever de contribuir proporcionalmente com as despesas gerais. Desnecessidade de designação de audiência de conciliação. Honorários de advogado fixados com exacerbação. Redução. Recurso provido em parte. **A aprovação das contas em assembleia geral não é pressuposto necessário para o pedido de condenação do condômino em situação de mora.** A obrigação de pagar as despesas ordinárias e extraordinárias, recolhendo a quota-parte que lhe cabe no rateio, decorre da existência jurídica do condomínio e, em se cuidando no caso de processo de conhecimento, não se exige a juntada de documentos outros além daqueles anexados à inicial. (TJSP; Apelação Cível 1008564-70.2014.8.26.0224; Rel.: Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2019; Data de Registro: 24/09/2019).*

## Atuação do Conselho e realização de auditoria

- Conselho Fiscal: conselheiros titulares e suplentes, atribuições e relevância na vida condominial (**art. 1.356 do Código Civil**);
- O usual é que o Conselho funcione como o órgão “auditor” das contas do síndico, isto é, incumbido de dar parecer a seu respeito, o qual não vincula o convencimento e a decisão da assembleia;
- O modismo da auditoria externa.

## Consequências da aprovação das contas

- Desde que prestadas e aprovadas em assembleia, as contas passam a ter presunção de regularidade (relativa - *juris tantum*) , equivalendo a uma quitação conferida à gestão desempenhada pelo síndico;
- Sendo presunção relativa, comporta rediscussão apenas pela via judicial, em que não poderá ser analisado o mérito das contas, mas sim a presença de alguma irregularidade formal ou de vícios dos atos jurídicos que quiçá tenham, de algum modo, afetada a sua aprovação (dolo, erro, simulação, coação, falsidade documental, fraude - **arts. 138 e seguintes do Código Civil**).



## **É possível divulgar as unidades inadimplentes no balancete, extrato, circular ou documento assemelhado?**

*INDENIZATÓRIA. Comunicado de leilão afixado em áreas comuns do condomínio. Publicidade em que constou o número do apartamento. Cobrança vexatória. Não reconhecimento. Exercício regular de direito pelo credor. Precedentes. Danos morais. Não reconhecimento. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1108412-72.2018.8.26.0100; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2019; Data de Registro: 20/09/2019).*

## Outras dúvidas que podem surgir

- As contas devem ser prestadas por intermédio da atuação de um contador? É obrigatório que um contador assine a prestação de contas apresentada pelo síndico?
- E a prestação de contas nos loteamentos de acesso controlado?
- A empresa administradora pode prestar contas em substituição ao síndico?
- Há dever da empresa administradora prestar contas?
- Inquilino tem o direito de exigir a prestação de contas do síndico, individualmente? O inquilino pode participar da assembleia de prestação das contas?

## Continuação

- Obras ou prestadores de serviço contratados sem o escopo de três orçamentos impedem a aprovação de contas ou invalidam uma já realizada?
- É recomendado aprovar parcialmente as contas em certos casos?
- A falta de prestação de contas impede que o síndico possa se reeleger?
- A falta de prestação de contas é justo motivo para que síndico seja destituído?

## Dicas úteis para a aprovação das contas

- Exercício do prévio direito de vista dos documentos por parte dos condôminos e inquilinos (art. 23, § 2º, da Lei nº 8.245/91);
- A importância da comunicação eficaz no cotidiano do condomínio e no desenrolar da assembleia;
- A relevância da boa escolha do presidente da assembleia, bem como do seu secretário;
- A importância da guarda documental e o perigo do extravio dos documentos;
- O perigo da disseminação de alegações vãs e infundadas: o dano moral, os crimes contra a honra e as questões enquadradas como um “mero aborrecimento”\* .

## A questão do mero desgosto ou aborrecimento que pode surgir em meio ao debate do tema

*Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO. Discussões acaloradas entre condôminas e a síndica do condomínio, com o uso de palavras 'de baixo calão'. Organização de abaixo-assinado para a convocação de AGE, visando à substituição da síndica. Exigência de prestação de contas. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Descabimento. Ausência de prova da ocorrência de dano moral indenizável. Direito dos condôminos à prestação de contas por aquele que administra os recursos e bens do condomínio. Discussões que refletem divergências, dissabores e aborrecimentos inerentes ao exercício do cargo, sem prova de violação aos direitos de personalidade. Eventuais ofensas proferidas no calor da discussão que não caracterizam o dano alegado (TJSP – 7ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 0013015-26.2011.8.26.0010 – Capital - Rel. Des. Walter Barone – Julgado em 07/04/2015).*

## A ação de exigir contas (arts. 550 a 553 do Código de Processo Civil)

- **CPC/73:** a ação de prestação de contas abrangia dois procedimentos: o de dar e o de exigir as contas (arts. 914 a 919);
- **Novo CPC:** Eliminou procedimentos especiais desnecessários, mantendo, apenas, a ação de exigir contas (arts. 550 a 553);
- **Conclusão:** na atualidade apenas o credor de contas poderá se valer do rito especial.
- E a ação de prestar (dar) contas, desapareceu?



- **Objetivo:** compelir aquele obrigado por lei ou contrato a **demonstrar todas as receitas e despesas da sua administração;**
- **Competência:** a ação deverá ser ajuizada no foro do local onde ocorre ou ocorreu a gestão ou administração (CPC, art. 53, inc. IV, b);
- **Finalidade da ação:** a sentença acertará o relacionamento jurídico-econômico existente entre as partes, **definindo o saldo dele resultante;**
- **O assunto é técnico. O peso da prova pericial;**
- **Título executivo judicial:** o montante fixado no saldo formará título executivo judicial (art. 552), podendo ser exigido nos próprios autos, em cumprimento de sentença.

## Procedimento

- A ação poderá ter duas fases:
  1. Verificação do **direito à exigência das contas**, e em caso positivo;
  2. **Apuração do saldo credor ou devedor, bem como a sua respectiva execução.**

## Outras dúvidas processuais

- O condomínio autor da ação de exigir contas pode gozar do benefício da justiça gratuita?
- A atual dinâmica do CPC – meios alternativos – prestígio à vontade e participação democrática dos condôminos;
- Qual é a natureza da decisão judicial que resolve a primeira fase da ação de exigir contas?\*

## A primeira fase é resolvida por decisão interlocutória

*ACÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Agravo de Instrumento tirado de decisão que julga procedente a primeira fase da ação de exigir contas. Discussão doutrinária sobre a natureza da decisão que encerra a primeira fase do procedimento especial previsto nos artigos 550 a 553 do CPC/2015. Entendimento pacífico, sob a égide do CPC/1973, de que a decisão que encerrava a primeira fase da ação de prestação de contas tinha natureza de sentença e, conseqüentemente, deveria ser impugnada por recurso de apelação. Dúvida doutrinária despertada com a vigência do CPC/2015. Parte da doutrina sugere que a decisão permanece apelável, ao passo que outra corrente sustenta se tratar de decisão interlocutória de mérito, a desafiar a interposição de Agravo de Instrumento, com fundamento no art. 1.015, II, do NCPC. Precedentes desta Corte a sustentar que **a decisão que encerra a primeira fase do procedimento especial tem natureza de decisão interlocutória, sendo aplicável o princípio da fungibilidade recursal no caso de interposição de recurso de apelação**. Havendo fundada dúvida sobre a natureza da decisão, foge à razoabilidade impor à parte sacrifício desmedido em razão da falta de clareza do legislador. Necessidade de privilegiar o conteúdo em detrimento da forma. Conhecimento do Agravo encontra albergue na jurisprudência do STJ, que firmou o entendimento de que o ato que julga a primeira fase da ação de exigir contas tem natureza de decisão parcial de mérito, a motivar o conhecimento do Agravo com fundamento no inciso II do art. 1.015 do CPC/2015. Recurso conhecido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2230104-93.2019.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2019; Data de Registro: 21/11/2019)*

## **Prazo prescricional para a propositura da ação: 10 anos**

*AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRAZO PRESCRICIONAL VINTENÁRIO SEGUNDO O CÓDIGO CIVIL DE 1916 E DECENAL, CONFORME O ART. 205 DO ATUAL CÓDIGO CIVIL, OBSERVADA A APLICAÇÃO DA REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028.*

*SÚMULA 83/STJ.PEDIDO GENÉRICO. AUSÊNCIA. INÉPCIA DA INICIAL. INEXISTÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1. "A ação de prestação de contas tem por base obrigação de natureza pessoal, a ela se aplicando, na vigência do antigo Código Civil, a prescrição vintenária prevista no art. 177" (Resp n. 1.125.130/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1º/9/2011, DJe 1º/3/2012).(…) STJ (AgRg no AREsp 642.576/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 24/03/2015).*



**Agradeço a  
atenção de  
todos e  
até a  
próxima.**

