

Condômino não pode ajuizar ação de exigir contas individualmente

26/06/2023

O direito de examinar os livros e os documentos relativos ao condomínio não se confunde com o direito da coletividade dos condôminos de obter a prestação de contas da administração do condomínio.



Assim, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em decisão

unânime, definiu que o condômino não tem legitimidade para, individualmente, ajuizar ação de exigir contas contra o administrador do condomínio.

O processo teve início quando uma empresa de *shopping center* de Cuiabá propôs ação de exigir contas contra a administradora, buscando esclarecimentos acerca da gestão condominial do *shopping*. O juízo de primeiro grau extinguiu o feito sem resolução de mérito, devido à ilegitimidade ativa da empresa para exigir, sozinha, a prestação de contas.

Contudo, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso (TJ-MT), por maioria de votos, reformou a sentença, reconhecendo a legitimidade do *shopping*, sob o fundamento de que a empresa se distingue dos condôminos ordinários, pois detém 46,01% das frações ideais do condomínio. Além disso, o TJMT considerou que a convenção de condomínio teria dado à empresa o direito de examinar, a qualquer tempo, os livros e os arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora.

Obrigação de prestar contas

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, explicou que todos os que administram bens ou interesses alheios estão obrigados a prestar contas e, caso essa prestação não aconteça, surge para o administrado a pretensão de exigi-las.

A ministra apontou que, no âmbito do condomínio edilício, incumbe ao síndico, eleito pela assembleia geral, a administração do condomínio ([artigo 1.347 do Código Civil](#)). Como consequência disso, a ministra ressaltou que tanto o Código Civil (CC) — em seus [artigos 1.348, inciso VIII e 1350, caput](#) — como o [artigo 22, parágrafo 1º, alínea "f", da Lei 4.561/1994](#), preveem expressamente o dever de o síndico prestar contas somente à assembleia de condôminos.

"O condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos, na assembleia de condomínio. O condômino somente pode atuar sozinho para requerer a reunião da assembleia e ¼ dos condôminos podem convocar a assembleia se o síndico não o fizer ([artigo 1.350, parágrafos 1º e 2º, do CC](#)). Tal conclusão é corroborada pela doutrina, a qual acentua que o síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente", afirmou.

Direitos diferentes

A relatora observou que todo o condômino tem direito de inspecionar os documentos relativos à administração do condomínio, o que não pode ser confundido com o direito de exigir contas, que não pode ser exercido individualmente.



"Aliás, conforme destacado no voto vencido proferido no tribunal de origem, não se trata de pedido de acesso a documentos, direito que, sem sombra de dúvidas, deve ser assegurado a todos os proprietários condôminos, mas, sim, de verdadeira prestação de contas cujo dever legal deve se dar junto a Assembleia Geral", concluiu ao dar provimento ao recurso especial da administradora do *shopping*. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.050.372**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jun-26/condomino-nao-ajuizar-acao-exigir-contas-individualmente/>