



ACÓRDÃO Nº \_\_\_\_\_ - DJE: \_\_\_\_/ABRIL/2016.  
5.ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.  
APELAÇÃO CIVEL – Nº 2012.3.013649-7  
COMARCA: BELÉM / PA.  
APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO THE PALACE RESIDENCE.  
ADVOGADO: FÁBIO BRITO GUIMARÃES.  
APELADO: PRISCILLA HEITMANN FIGUEIREDO.  
ADVOGADO: CAIO ROGERIO C. BRANDÃO e MARCOS VINICIUS C. SOUZA.  
REVISOR: Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO.  
RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

#### EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CABIMENTO. CARÊNCIA DA AÇÃO. INEXISTÊNCIA. PRESENÇA DO INTERESSE DE AGIR. CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES NA PRESTAÇÃO DE CONTAS REALIZADA PELO EX-SÍNDICO, ATESTADA POR MEIO DE AUDITORIA. LEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO EM EXIGIR A DEVIDA PRESTAÇÃO DE CONTAS. MEIO HÁBIL A EXIGIR DO EX-SÍNDICO ESCLARECIMENTOS ACERCA DA ADMINISTRAÇÃO DE VALORES E INTERESSES DE TERCEIROS. PARTICULARIDADE DO CASO. A CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES POR LAUDO CONTÁBIL ENCOMENDADA PELO CONDOMÍNIO NÃO TORNA INEFICAZ A EXIGÊNCIA DA PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRECEDENTES. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA CAUSA MADURA. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO DO FEITO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 5ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará por unanimidade em CONHECER e DAR PROVIMENTO ao recurso de apelação, pelo que anulo a sentença ora vergastada, devendo os autos serem remetidos ao juízo a quo para que este proceda a devida instrução do feito. Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – Relator, Des. Luiz Gonzaga da Costa Neto – Presidente e Revisor e Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. Plenário 5ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos quatorzes (14) dias do mês de abril do ano de dois mil e dezesseis (2016).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO  
Desembargador – Relator

#### RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta perante este E. Tribunal de Justiça pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO THE PALACE RESIDENCE, nos autos da Ação de Prestação de Contas (proc. nº 0032088-84.2007.814.0301) que move em face de PRISCILLA HEITMANN FIGUEIREDO, diante de seu inconformismo com a sentença proferida pelo Juízo da 10ª Vara Cível da Capital que extinguiu o processo sem resolução do mérito por carência de ação, haja vista a falta de interesse de agir do autor.

Às fls. 129/133 constam as razões do Apelante, tendo este alegado que o juízo a quo não poderia ter extinguido o processo sem resolução do mérito, eis que o Réu não teria prestado as contas de acordo com as formalidades legais, sendo, pois, legítimo o interesse do Recorrente em exigir que a mesma seja realizada corretamente, a fim de esclarecer as irregularidades encontradas pela auditoria técnica providenciada em assembleia geral ordinária ocorrida em 22/01/2007 (fls. 27). Sendo assim, requereu a reforma integral da sentença, para que seja procedida a devida instrução do feito, com a determinação de audiência de instrução e julgamento nos termos do art. 916, §2º do CPC.

Contrarrazões às fls. 138/144, onde o Apelado sustentou, em síntese, que deve ser negado provimento ao recurso de apelação interposto, eis que o juiz de base aplicou corretamente o direito ao caso em tela, estando sua decisão em consonância com as provas e alegações contidas nos autos. Além disso, afirmou que jamais houve reconhecimento de ilegalidade durante a sua gestão, mas sim uma tentativa ilegal de apontar-lhe o cometimento de irregularidades.

É o relatório. O qual submeto à revisão.  
Belém/PA, 08 de março de 2016.



CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO  
Desembargador – Relator

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CABIMENTO. CARÊNCIA DA AÇÃO. INEXISTÊNCIA. PRESENÇA DO INTERESSE DE AGIR. CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES NA PRESTAÇÃO DE CONTAS REALIZADA PELO EX-SÍNDICO, ATESTADA POR MEIO DE AUDITORIA. LEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO EM EXIGIR A DEVIDA PRESTAÇÃO DE CONTAS. MEIO HÁBIL A EXIGIR DO EX-SÍNDICO ESCLARECIMENTOS ACERCA DA ADMINISTRAÇÃO DE VALORES E INTERESSES DE TERCEIROS. PARTICULARIDADE DO CASO. A CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES POR LAUDO CONTÁBIL ENCOMENDADA PELO CONDOMÍNIO NÃO TORNA INEFICAZ A EXIGÊNCIA DA PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRECEDENTES. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA CAUSA MADURA. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO DO FEITO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Ab initio, verifico que se tratam os autos de ação de prestação de contas ajuizadas pelo Condomínio, ora Apelante, o qual afirma que a prestação de contas realizadas pela ex-síndica (Ré), antes de ser submetida a apreciação, fora objeto de uma auditoria terceirizada, onde o perito responsável teria encontrado diversas irregularidades. Após isto, a Ré foi notificada extrajudicialmente pelo Autor, para que fornecesse prestação de contas detalhada, a fim de explicar as irregularidades encontradas em sua prestação de contas.

Por conseguinte, alegou o Apelante que a Ré não atendeu a solicitação extrajudicial, pelo que restou acordado na assembleia geral ordinária de 27/08/2007 (fls. 57/58) que em razão da resposta insatisfatória da ex-síndica, seria ajuizada a ação competente contra a mesma.

Após a apresentação da contestação pela Ré, o juiz piso sentenciou o feito, extinguindo o processo sem resolução do mérito por carência da ação decorrente da inexistência do interesse de agir, pois restou incontroverso nos autos que a Ré prestou contas, pelo que a não concordância do Autor com esta não se presta para fins de proposição da presente ação, pois seria inviável nesta a pretensão do fornecimento de informações ou exibição de documentos.

Inconformado, o Autor interpôs recurso de apelação, aduzindo que cabe ao síndico convocar a assembleia geral nos condomínios para, dentre outras deliberações, aprovar a prestação de contas anual de sua gestão, aprovação esta que não teria ocorrido no caso em tela, tanto o é que a própria assembleia geral deliberou sobre a necessidade de buscar auxílio no Poder Judiciário para obter a tutela de direito almejada. Ademais, ressaltou que é dever do administrador de interesses e bens de terceiros prestar contas quando solicitado por quem de direito, devendo fazê-lo com exatidão e com o cumprimento das normas legais, fato este que não ocorreu segundo o laudo contábil juntado às fls. 30/50, pelo que o condomínio detém sim a legitimidade e o interesse na propositura da presente ação.

Postos os fatos, passo a apreciar o direito aplicável ao caso.

Sem delongas, verifico que a sentença proferida pelo juízo a quo deve ser anulada, devendo os autos retornarem à Vara competente para a realização da instrução do feito, pelos seguintes fundamentos.

A meu sentir, o fato do o Autor, antes da propositura da ação, já estar de posse das contas que foram prestadas pela Ré, bem como da auditoria que constatou irregularidades na mesma, não implica em ausência de interesse de agir.

Frise-se que a gestão do condomínio a época do ajuizamento da ação constatou a existência de irregularidades na prestação de contas fornecidas pela ex-síndica, ora Apelada, razão pela qual, tendo o Autor o conhecimento



de qualquer gasto efetuado sem a devida contraprestação ou comprovação, passa ele a ter o dever de buscar esclarecimentos, bem como procurar judicialmente o ressarcimento de eventuais prejuízos.

Nessa senda, resta cristalino o interesse do Apelante no prosseguimento do feito, posto que com a presente ação a Ré será compelida a comprovar ou esclarecer a regularidade das constas prestadas por si, bem como será apurado a existência ou não de saldo credor ou devedor. Ademais, não se pode olvidar que a presente ação não se resume a compelir o Réu a uma pura e simples prestação de contas, mas também deve ela (a ação) viabilizar ao interessado uma aferição detalhada e minuciosa, contendo todas as receitas e despesas envolvidas na relação jurídica, exibindo-se o saldo e os documentos que fundamentem e permitam interpretar a contabilidade apresentada.

In casu, o laudo contábil de fls. 30/50 apontou uma série de incoerências e irregularidades durante a administração realizada pela ex-síndica, ora Apelada. Isso posto, corroborando com o entendimento alhures, colaciono abaixo precedente do C.STJ que afirma que a ação de prestação de contas constitui meio hábil a dirimir incertezas e/ou irregularidades oriundas da administração de bens e interesses alheios:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. 1. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. 2. PRAZO PRESCRICIONAL. 3. TERMO INICIAL. EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES. 4. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. A ação de prestação de contas constitui procedimento especial que se presta a dirimir incertezas surgidas a partir da administração de bens, negócios e interesses alheios.

(AgRg nos EDcl no REsp 1212107 / BA, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, publicado no DJe em 03/02/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E TERMOS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "A ação de prestação de contas constitui procedimento especial de jurisdição contenciosa normatizado nos arts. 914 a 919 do Código de Processo Civil-CPC e que se presta, essencialmente, a dirimir incertezas surgidas a partir da administração de bens, negócios e interesses alheios, cabendo ao gestor a apresentação minuciosa de todas as receitas e despesas envolvidas na relação jurídica e, ao final, a exibição do saldo, que tanto pode ser credor quanto devedor" (REsp 1148486/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/11/2009, DJe 02/12/2009).

(AgRg no AREsp 455625 / SP, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, publicado no DJe em 26/11/2014)

De mais a mais, trago também entendimento proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, o qual, em caso idêntico, também afastou a alegação de carência da ação por ausência de interesse de agir, a saber: No entanto, argumenta a apelante que como o autor tem a posse de toda a documentação atinente ao período em que administrou condomínio faltaria utilidade à pretensão e, por conseguinte, seria o caso de carência de ação por falta de interesse de agir.

A tese é improcedente. A constatação de irregularidades, ainda que mediante auditoria contábil, não impede o condomínio de, antes de ajuizar alguma medida que poderá se revelar açodada, buscar esclarecimentos junto ao ex-síndico. Aliás, nessa hipótese, o ex-síndico pode legitimar lançamentos ou condutas que formalmente se mostrem irregulares. É a hipótese dos autos. Logo, presente o interesse de agir.

(TJPR - Apelação 5053101, Relator Des. VITOR ROBERTO SILVA, julgado em 13/11/2008)

Por fim, muito embora a ação de prestação de contas tenha sido extinta sem resolução do mérito, não vislumbro a possibilidade de aplicação da teoria da causa madura, eis que a presente demanda não se trata de questão unicamente de direito, bem como não está em condições de imediato julgamento, ante a evidente necessidade da realização de instrução probatória no feito.

Assim, ante todo o exposto, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação, pelo que anulo a sentença ora vergastada, devendo os autos serem remetidos ao juízo a quo para que este proceda a devida instrução do feito.

É como voto.

Belém/PA, 14 de abril de 2016.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO  
Desembargador – Relator