

**PRESTAÇÃO DE CONTAS - EX-SÍNDICO - CONDOMÍNIO - INTERESSE PROCESSUAL -
ART. 914 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

Ementa: Ação de prestação de contas. Ex-síndico. Requisitos exigidos. Dever de prestá-las. Reconhecimento. Pedido procedente.

- O dever de prestar contas cabe a todo aquele que administra bens de terceiro. E aquele que tem seus bens administrados por outro tem o direito de exigi-las.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0024.05.731699-4/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Geraldo Wagner Vieira Franzen de Lima - Apelado: Condomínio Super Building Valente - Relator: Des. UNIAS SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15^a
Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado

de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NÃO CONHECER DA PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO

Belo Horizonte, 3 de agosto de 2006. -
Unias Silva - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Unias Silva* - Trata-se de recurso de apelação aviado contra decisão proferida pelo MM. Julgador de primeiro grau que, nos autos da ação de prestação de contas ajuizada por Condomínio Super Building Valente em face de Geraldo Wagner Vieira Franzen de Lima, rejeitou as preliminares e julgou procedente o pedido inicial, condenando o réu a prestar as contas pedidas, referentes ao exercício de 2003, no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar, nos termos do artigo 915, § 2º, do CPC.

Inconformado, apela o réu através das razões recursais de f. 169/177-TJ. Inicialmente reitera a preliminar de carência de ação por falta de interesse processual.

Argumenta que os apontamentos dos valores descritos na exordial se referem ao ano de 2002, e não ao ano de 2003, sendo, portanto, inepta a inicial.

No mérito, pugna, em síntese, pelo provimento do recurso para que, reformando-se o *decisum* recorrido, seja julgado improcedente o pleito exordial.

Sendo este o relato necessário, passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Da preliminar de carência de ação.

Falta de interesse processual.

Tenho que a presente preliminar, na verdade, confunde-se com o mérito do recurso propriamente e com ele será analisado.

Desta feita, não conheço da preliminar.

Do mérito propriamente dito.

Como é cediço, o interesse de agir faz-se presente em todas as situações em que o autor se vê compelido a buscar a prestação jurisdicional do Estado, em razão da negativa de um terceiro.

Vale dizer, se por outros meios não obteve o pleiteado, cabe à parte buscar do Estado a prestação jurisdicional necessária para obter êxito em sua pretensão. Neste caso, seria a prestação de contas devida pelo síndico.

De fato, do que consta dos autos, por diversas vezes, o condomínio apelado buscou explicações a respeito das contas e dos dados financeiros referentes ao ano de 2003, não obtendo qualquer êxito, seja pelas evasivas do síndico, seja pela omissão propriamente dita.

De acordo com a Lei de Condomínios nº 4.591/64, o síndico não pode negar aos condôminos a consulta e exame da documentação da administração, pois a cota condominial reflete um rateio de despesas, e todos os que colaboraram para tal têm o direito de conhecer os documentos pertinentes à administração condominial.

Analisando o feito, pois, vislumbra-se a real necessidade de o apelante prestar contas de todos os atos enquanto representante do condomínio, administrador que é da coisa comum, de interesse, portanto, de terceiros.

Citando o digno Professor Humberto Theodoro Júnior, a propósito:

Consiste a prestação de contas no relacionamento e na documentação comprobatória de todas as receitas e de todas as despesas referentes a uma administração de bens, valores ou interesses de outrem, realizada por força de relação jurídica emergente da lei ou do contrato. Seu objetivo é liquidar dito relacionamento jurídico existente entre as partes no seu aspecto econômico de tal modo que, afinal, se determine, com exatidão, a existência ou não de um saldo fixando, no caso positivo, o seu montante, com efeito de condenação judicial contra a parte que se qualifica como devedora (*in Curso de direito processual civil*, 18. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. III, p. 97).

Com efeito, todos aqueles que têm ou tiveram bens alheios sob a sua administração devem prestar contas, para que se possa fixar o saldo credor, ou até mesma a inexistência de saldo.

Dessa forma, como os bens do condomínio ficaram sob a administração do ora apelante, este deve prestá-las, nos termos do artigo 914, *verbis*:

A ação de prestação de contas competirá a quem tiver:

- I - o direito de exigi-las;
- II - a obrigação de prestá-las.

Nem sequer merece guarida a assertiva do apelante de que teria prestado contas quando requisitado, visto que não existem nos autos quaisquer provas de tal alegação. Pelo contrário. As contas não foram prestadas, sendo que a própria ata referida pelo recorrente à f. 41 confirma a ausência do livro-caixa devidamente escriturado concedendo ao então síndico o prazo de 45 dias para regularizar toda a movimentação do condomínio e prestar contas.

Certo é que, de acordo com o acervo probatório apresentado aos autos, conclui-se que o apelante, até o presente momento, não apresentou as contas devidas, não bastando a simples entrega de documentos para eximi-lo da sua obrigação. Notadamente quando se verifica existir forma própria de proceder, sendo tal prestação devida a todos os condôminos, e não só aos conselheiros.

Nesse sentido, o ensinamento do mestre Humberto Theodoro Júnior:

Essa forma mercantil ou contábil exige a organização das diversas parcelas que compõem as contas em colunas distintas para débito e crédito, fazendo-se todo o lançamento por meio de histórico que indique e esclareça a origem de todos os recebimentos e o destino

de todos os pagamentos (*in Curso de direito processual civil*, 18. ed., Rio Janeiro: Forense, 1999, v. III, p. 97).

Nesse sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

A prestação de contas é devida pelo mandante acerca dos valores percebidos no exercício da função. A apresentação das contas por parte do procurador deverá ser feita com um mínimo de rigor técnico contábil e demonstrar o repasse dos valores aos outorgantes. Contudo, se o requerido assim não proceder, o juiz deverá determinar que o autor preste as contas. Litigância de má-fé não acolhida. Recurso improvido (TJRS - APC 70000941856 - 15ª C.Cív. - Rel. Des. Ricardo Raupp Ruschel - j. em 16.08.2000).

Com efeito, não se pode administrar o patrimônio alheio da forma como bem entender o síndico. Há que ter os registros de entrada e de recursos, recibos de pagamento, orçamentos, enfim, documentação hábil para se comprovar a movimentação dos recursos.

Enfim, os argumentos trazidos à análise nesta fase processual são frágeis e inconsistentes, não estando aptos a modificar a sentença expandida.

Por todo o exposto, não conheço da preliminar e nego provimento ao recurso de apelação, mantendo, em seus exatos termos, a sentença hostilizada.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *D. Viçoso Rodrigues e Mota e Silva*.

Súmula - NÃO CONHECERAM DA PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-