



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1830544 - SP (2019/0230692-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS RESIDENCIAL S JOSE DO RIBEIRAO
ADVOGADOS : EDILENE SOUSA VETTORE - SP261314
EDSON VETTORE - SP329743
RECORRIDO : ANTONIO LOURENCO GIL DO PASSO
ADVOGADO : FERNANDO APARECIDO AVILA - SP218596
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS GUSMAO JUNIOR
ADVOGADO : ADRIANO MASCHIETTO PUCINELLI - SP105411

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. CONTAS NÃO PRESTADAS EM ASSEMBLÉIA. EXIGÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. EX-GESTORES. DEVER PERSISTENTE APÓS O ENCERRAMENTO DO MANDATO.

1. O ex-gestor de associação ou condomínio permanece obrigado a prestar contas relativas ao período de sua administração, mesmo após o término do mandato.
2. A ação de exigir contas é cabível para apurar a regularidade da gestão, não sendo óbice para a exigência das contas o fato de que a atual administração detenha documentos que possam instruir a demanda.
3. Recurso especial a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1830544 - SP (2019/0230692-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS RESIDENCIAL S JOSE DO RIBEIRAO
ADVOGADOS : EDILENE SOUSA VETTORE - SP261314
EDSON VETTORE - SP329743
RECORRIDO : ANTONIO LOURENCO GIL DO PASSO
ADVOGADO : FERNANDO APARECIDO AVILA - SP218596
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS GUSMAO JUNIOR
ADVOGADO : ADRIANO MASCHIETTO PUCINELLI - SP105411

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. CONTAS NÃO PRESTADAS EM ASSEMBLÉIA. EXIGÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. EX-GESTORES. DEVER PERSISTENTE APÓS O ENCERRAMENTO DO MANDATO.

1. O ex-gestor de associação ou condomínio permanece obrigado a prestar contas relativas ao período de sua administração, mesmo após o término do mandato.
2. A ação de exigir contas é cabível para apurar a regularidade da gestão, não sendo óbice para a exigência das contas o fato de que a atual administração detenha documentos que possam instruir a demanda.
3. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Associação Melhoramentos Residencial São José do Ribeirão contra acórdão assim ementado (fl. 397):

PRESTAÇÃO DE CONTAS. Propositura em face de gestores anteriores. Não cabimento. Impossibilidade de exigir o encargo de ex-presidente e ex-diretor financeiro, que sequer detêm os documentos. Atual administração da Associação que possui acesso à documentação necessária e é capaz de reuni-los para análise da regularidade das contas e, se for o caso, eventualmente ajuizar futura ação própria para buscar a responsabilidade dos antigos administradores. Improcedência da ação. Recurso provido.

Os embargos de declaração opostos pela Associação Melhoramentos Residencial São José do Ribeirão foram rejeitados (fls. 447-452).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega que o acórdão recorrido violou o art. 1.348, VIII, do Código Civil, o art. 22, alínea f, da Lei n. 4.591/1964, e os arts. 914 e 550 do Código de Processo Civil de 1973.

Sustenta que a prestação de contas é dever legal do síndico relativamente ao período de sua administração, inclusive após o término do mandato, sob pena de violação do art. 1.348, VIII, do Código Civil e do art. 22, alínea f, da Lei n. 4.591/1964, enfatizando que as contas não foram apresentadas e aprovadas em assembleia no lapso de 1/1/2012 a 1/3/2013 (fls. 404-405, 407-409, 414-415).

Defende a adequação da ação de exigir contas, com fundamento nos arts. 914 e 550 do Código de Processo Civil de 1973, por existir relação jurídica de administração de bens e valores, e por possuir a recorrente o direito de exigir as contas do período em que os recorridos exerceram os cargos de diretor-presidente e diretor financeiro (fls. 404, 409).

Argumenta que não há óbice temporal ou condição que limite o dever de prestar contas ao período de exercício do mandato, reafirmando que o encargo subsiste "anualmente e quando exigidas", e que a decisão recorrida afronta diretamente os dispositivos federais mencionados (fls. 406-409, 414-416).

O recurso também aponta divergência jurisprudencial, sustentando que há dissenso quanto: a) à possibilidade de exigir contas do ex-síndico relativamente ao período em que geriu o condomínio/associação; b) à legitimidade do condomínio /associação para demandar a prestação de contas quando não houve aprovação em assembleia; e c) à adequação da ação de exigir contas para apurar a regularidade de pagamentos e a destinação de recursos (fls. 410-415).

Contrarrazões às fls. 494-500, nas quais a parte recorrida alega que a via eleita é inadequada, que há ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir em face de ex-gestor, que as contas foram prestadas e aprovadas ao término do mandato perante a assembleia, e que a documentação necessária está em poder da associação e de seu atual presidente, cabendo a estes reunir elementos e, se for o caso, buscar responsabilização na via própria; invoca precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo e requer a manutenção do acórdão recorrido, com condenação por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a Associação Melhoramentos Residencial São José do Ribeirão ajuizou ação de prestação de contas cumulada com ressarcimento de valores em face de Antônio Lourenço Gil do Passo e Antônio Carlos Gusmão Júnior, afirmando que, no período de 1/1/2012 a 30/5/2014, não houve prestação de contas em assembleia, existindo diversos saques não identificados nos extratos bancários,

requerendo a condenação dos requeridos a prestar contas e, subsidiariamente, o ressarcimento à associação (fls. 1-5).

Na sentença, o pedido foi julgado procedente para condenar os requeridos a apresentarem contas justificando os saques eletrônicos da conta corrente da requerente (Banco Bradesco, conta n. 15.189-0 e agência 3061-9), no período de 1/1/2012 até 30/5/2014, no prazo de 15 dias, sob pena de lhes ser lícito impugnarem as que o autor apresentar, com possibilidade de perícia judicial e ulterior apuração de créditos e débitos na segunda fase (fls. 305-309).

O tribunal de origem deu provimento à apelação para julgar improcedente a ação, assentando a impossibilidade de exigir prestação de contas de antigos gestores, porquanto a atual administração possui acesso à documentação necessária para analisar a regularidade das contas e, se for o caso, ajuizar ação própria de responsabilização; registrou, ainda, que não se pode pleitear prestação de contas de período já aprovado em assembleia, e, quanto ao lapso sem aprovação, não cabe impor o encargo a ex-gestor, pois não mais detém os documentos para cumprir a ordem judicial (fls. 397-400).

A controvérsia cinge-se, portanto, em definir se o ex-administrador de associação ou condomínio permanece obrigado a prestar contas do período em que exerceu a gestão, mesmo após o término do mandato, e se a circunstância de a atual administração possuir acesso à documentação ou de o ex-gestor não mais deter os documentos afasta esse dever legal.

O art. 1.348, VIII, do Código Civil estabelece como competência da assembleia de condôminos "dar ou negar aprovação às contas do síndico", enquanto o art. 22, alínea f, da Lei n. 4.591/1964 prevê que compete ao síndico "apresentar à assembleia geral, ao fim de cada ano, ou quando lhe for solicitado, a prestação de contas relativas à sua gestão".

Não há qualquer exceção legal que ampare a tese de afastar o dever de prestação de contas ao término do mandato. Assim, ao eximir o ex-síndico dessa obrigação, o tribunal local violou os arts. 1.348, VIII, do Código Civil, e 22, alínea f, da Lei n. 4.591/1964.

O dever de prestar contas subsiste mesmo após o encerramento do exercício do cargo, não se extinguindo pelo simples fato de os recorridos não mais ocuparem funções de administração da associação.

Além disso, persiste o direito de exigir contas com fundamento nos arts. 914 e 550 do Código de Processo Civil de 1973, uma vez que existe clara relação jurídica de administração de bens e valores. Assim, é legítima a pretensão de exigir a apresentação das contas referentes ao período em que os recorridos exerceram os cargos de diretor-presidente e diretor financeiro (fls. 404 e 409).

A recorrente argumenta que não há óbice temporal ou condição que limite o dever de prestar contas ao período de exercício do mandato, reafirmando que o encargo

subsiste "anualmente e quando exigidas", e que a decisão recorrida afronta diretamente os dispositivos federais mencionados.

No caso dos autos, o acórdão recorrido consignou que as contas - referentes há 2 anos antes - cuja prestação se busca atualmente não foram apresentadas e apreciadas em assembleia. (fl. 400).

De fato, o dever de prestar contas não se extingue automaticamente com o término do mandato, permanecendo exigível enquanto estiver pendente a obrigação de demonstrar a regular aplicação dos recursos administrados durante a gestão. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. EX-SÍNDICO DE CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE DESNECESSIDADE DE GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO CONDOMÍNIO POR PRAZO SUPERIOR A 5 (CINCO) ANOS. ANÁLISE A SER REALIZADA NA SEGUNDA FASE DA AÇÃO.

1. Ação de prestação de contas, por meio da qual se objetiva ver o réu compelido a prestar contas durante o período em que atuou como síndico do condomínio (1997 a 2012).

2. Ação ajuizada em 05/04/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/04/2019. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se, a despeito do reconhecimento da obrigação de prestar contas pelo recorrente, deve ser feita, ainda na primeira fase da ação, a delimitação temporal de tal obrigação aos 5 (cinco) anos anteriores ao ajuizamento da demanda, tendo em vista previsão legal contida no art. 22, § 1º, g, da Lei n. 4.591/1964, que prevê tal prazo para a guarda pelo síndico da documentação relativa ao condomínio.

4. A ação de prestação de contas ocorre em duas fases distintas e sucessivas - na primeira, discute-se sobre o dever de prestar contas; na segunda, declarado o dever de prestar contas, serão elas julgadas e apreciadas, se apresentadas.

5. Assim, analisar-se-á, na primeira fase, a possibilidade propriamente dita de acolhimento do pedido formulado pelo autor e, via de consequência, sendo o réu condenado a prestar contas, passar-se-á à segunda fase da ação, na qual ele será intimado a fazê-lo, em 15 (quinze) dias, sob pena de não poder impugnar as que forem apresentadas pelo autor (art. 550, § 5º, do CPC/2015).

6. Tendo em vista que, na primeira fase da ação de prestação de contas, o julgador limita-se meramente a decidir se há a obrigação do réu em prestar determinadas contas, a alegação relativa à desnecessidade de o ex-síndico guardar documentação relativa ao condomínio por prazo superior a 5 (cinco) anos é questão a ser analisada apenas na segunda fase da ação.

7. Ademais, a obrigação constante do art. 22, § 1º, g, da Lei n. 4.591/1964 circunscreve-se à obrigação da guarda de documentação pelo síndico - o que fulminaria, sim, uma suposta pretensão de exibição de documentos -, ao passo que a prestação de contas poderá ser feita de outras formas, ainda que não se esteja mais na posse desta documentação.

8. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração de honorários. (STJ - REsp n. 1.820.603/MT, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/12/2019, DJe 17/12/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO VÁLIDA. JUNTADA OPORTUNA DA IDENTIFICAÇÃO DO OUTORGANTE. ÓBICE SANADO. SÚMULA N. 115/STJ AFASTADA. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. CONDÔMINO. LOJISTA. ISOLADAMENTE. EXIGIR CONTAS DO SÍNDICO. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. LEI N. 4.591/1964. ART. 1.348 DO CÓDIGO CIVIL. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA. AGRAVO PROVIDO.

1. Não tendo sido intimada a parte de forma específica para juntar os documentos aptos a sanar o vício na representação processual, a regularização no primeiro momento oportuno afasta o óbice processual dos autos. Súmula n. 115/STJ afastada.
2. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.
3. As contas do síndico devem ser prestadas perante assembleia e, caso não o sejam, é cabível a ação de prestação de contas pelo condomínio.
4. O condômino, individualmente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia de condomínio. Precedentes.
5. Agravo interno provido. (STJ - AgInt no AREsp n. 2.408.594/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/09/2024, DJe 18/09/2024)

Ademais, o simples fato de a atual administração deter acesso aos documentos não implica transferência nem extinção da obrigação pessoal do ex-administrador de prestar contas dos recursos que geriu.

Por oportuno, é importante ressaltar que a eventual negativa de acesso aos documentos indispensáveis pode representar um óbice material ao cumprimento do dever de prestação de contas. Por essa razão, a prestação de contas somente se tornará possível mediante o pleno e irrestrito acesso à documentação pertinente.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.830.544 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0230692-9

Número de Origem:
10004752720158260514

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO MELHORAMENTOS RESIDENCIAL S JOSE DO
RIBEIRAO

ADVOGADOS : EDILENE SOUSA VETTORE - SP261314
EDSON VETTORE - SP329743

RECORRIDO : ANTONIO LOURENCO GIL DO PASSO

ADVOGADO : FERNANDO APARECIDO AVILA - SP218596

RECORRIDO : ANTONIO CARLOS GUSMAO JUNIOR

ADVOGADO : ADRIANO MASCHIETTO PUCINELLI - SP105411

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025