



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1925162 - DF (2021/0060282-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL
EIRELI
OUTRO NOME : M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL
EIRELI
ADVOGADO : LAURO ALVES DE CASTRO - PE035478
RECORRIDO : PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO : FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
ADVOGADO : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SHOPPING CENTER. DESPESAS CONDOMINIAIS. LOCATÁRIO. CARÊNCIA DE AÇÃO. PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. ACÓRDÃO CONFORME.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

2. É assente no STJ o entendimento no sentido de que o condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas relativas a despesas condominiais. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos na assembleia de condomínio. O direito de examinar os livros e documentos relativos ao condomínio não se confunde com o direito da coletividade dos condôminos de obter a prestação de contas da administração do condomínio. Precedentes.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1925162 - DF(2021/0060282-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL EIRELI
OUTRO NOME : M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL EIRELI
ADVOGADO : LAURO ALVES DE CASTRO - PE035478
RECORRIDO : PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO : FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
ADVOGADO : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SHOPPING CENTER. DESPESAS CONDOMINIAIS. LOCATÁRIO. CARÊNCIA DE AÇÃO. PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. ACÓRDÃO CONFORME.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

2. É assente no STJ o entendimento no sentido de que o condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas relativas a despesas condominiais. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos na assembleia de condomínio. O direito de examinar os livros e documentos relativos ao condomínio não se confunde com o direito da coletividade dos condôminos de obter a prestação de contas da administração do condomínio. Precedentes.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL EIRELI, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SHOPPING CENTER. DESPESAS CONDOMINIAIS. CARÊNCIA DE AÇÃO. LOCATÁRIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. PROPRIETÁRIO ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. VIA INADEQUADA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

1. De acordo com o artigo 550 do Código de Processo Civil, a ação de prestação de contas está sujeita a procedimento especial, cuja legitimidade ativa e passiva ad causam está adstrita àquele que possui o direito de exigir contas, por ter direitos, interesses ou créditos geridos por terceiro, ou a obrigação de prestá-las, por estar-lhe confiada a administração ou a gestão de bens ou de interesses alheios. (Acórdão 929731, 20150111200408APC,

Relator: TEÓFILO CAETANO, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 17/3/2016, publicado no DJE: 14/4/2016. Pág.: 141-171).

2. A ação de prestação de contas referente às taxas condominiais tem de ser proposta em desfavor do síndico, responsável pela gestão de recursos. Assim, é incabível contra os proprietários do empreendimento.

3. É dever do síndico a prestação de contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas.

4. A ação de prestação de contas não é via processual adequada para o locatário em shopping center requerer a exibição de documentos relativos às despesas condominiais e gestão de recursos.

5. Recurso conhecido e não provido. Sentença Mantida." (e-STJ fl. 524)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 548/551).

Em suas razões, a recorrente, além de divergência jurisprudencial, aponta a violação dos arts. 22 e 54 da Lei nº 8.245/1991, sustentando, em síntese, que o locatário detém legitimidade para exigir a prestação de contas pelo locador/administrador de shopping center.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 579/593), o apelo nobre foi admitido na origem (e-STJ fls. 596/597), ascendendo a esta Corte Superior.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

Inicialmente, verifica-se que a matéria versada no art. 22 da Lei do Inquilinato não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Paralelamente, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que *"o condômino, individualmente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas contra o síndico ou o próprio condomínio, uma vez que a obrigação de prestar contas do síndico é perante a assembleia de condôminos, e não a cada condômino isoladamente"* (AREsp 2.097.640/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO VÁLIDA. JUNTADA OPORTUNA DA IDENTIFICAÇÃO DO OUTORGANTE. ÓBICE SANADO. SÚMULA N. 115 DO 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. ILEGITI MIDADE 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 do 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."

(AgInt no AREsp 2.408.594/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024 - grifou-se.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. SHOPPING CENTER. AÇÃO AJUIZADA POR CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE ATIVA. OBRIGAÇÃO DO SÍNDICO DE PRESTAR CONTAS À ASSEMBLEIA GERAL E NÃO AO CONDÔMINO INDIVIDUALMENTE.

1. Ação de exigir contas ajuizada em 26/04/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 05/10/2022 e concluso ao gabinete em 09/02/2023.

2. O propósito recursal consiste em definir se o condômino tem legitimidade para, individualmente, ajuizar ação de exigir contas em face da administradora do condomínio.

3. Todo aquele que administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas dessa administração. Não prestadas as contas, surge para o administrado a pretensão de exigí-las. A ação de exigir contas é prevista para se desenvolver em duas fases. Na primeira, verifica-se se há o direito de exigir as contas. Na segunda, analisa-se a adequação das contas prestadas, determinando-se a existência ou não de saldo credor ou devedor.

Constatada a existência de saldo, passa-se à fase de cumprimento de sentença, oportunidade em que é revelada a natureza dúplice, já que o polo ativo será assumido por quem a sentença reconhecer como credor.

4. No âmbito do condomínio edilício, incumbe ao síndico, o qual é eleito pela assembleia geral, a administração do condomínio (art. 1.347 do CC/02). Em consequência disso, a lei prevê expressamente o dever do síndico de prestar contas à assembleia de condôminos (arts. 1.348, VIII e 1350, caput, do CC/02 e art. 22, § 1º, 'f', da Lei nº 4.561/1994).

5. 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 (art. 1.350, §§ 1º e 2º, do CC/02). O direito de examinar os livros e documentos relativos ao condomínio não se confunde com o direito da coletividade dos condôminos de obter a prestação de contas da administração do condomínio.

6. Na espécie, portanto, a recorrida (condômina) não tem legitimidade para a propositura da presente ação de exigir contas.

7. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 2.050.372/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.925.162 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0060282-7

Número de Origem:

00122451520168070001 07395753820198070001 7395753820198070001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL EIRELI

OUTRO NOME : M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL EIRELI

ADVOGADO : LAURO ALVES DE CASTRO - PE035478

RECORRIDO : PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDO : FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF

ADVOGADO : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026