AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2097640 - RS(2022/0092953-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO CANOAS SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
		CARLOS ANTÔNIO VIEIRA FERNANDES FILHO - DF034472
		ANDRÉ SOUZA VIALI - DF057350
AGRAVADO	:	MARIA GORETTI BAIRROS
ADVOGADOS	:	BRUNA RESSURREIÇÃO DA SILVEIRA - RS113637
		RAFAEL NUNES PETZINGER - RS125206
AGRAVADO	:	FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
ADVOGADOS	:	DIEGO TORRES SILVEIRA - RS055184
		LEANDRO PITREZ CASADO - RS053911
		MARIANA VALERIO VILLAR DE QUEIROZ - DF047035

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou as questões postas, concluindo pela legitimidade passiva do condomínio e pela aplicação do prazo prescricional decenal, apresentando fundamentação suficiente para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional.

2. 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.

3. A obrigação de prestar contas no contexto condominial deve ser direcionada à coletividade dos condôminos, por meio da assembleia, e não individualmente, conforme estabelecido pela Lei 4.591/64 e pelo Código Civil.

4. A definição do prazo prescricional aplicável à ação de exigir contas depende da natureza da relação jurídica de direito material da qual emerge o dever de prestá-las. No caso, a obrigação foi considerada de natureza pessoal, com prazo prescricional decenal, conforme art. 205 do Código Civil.

5. A revisão do enquadramento jurídico dado pela Corte de origem, de obrigação pessoal para mera cobrança de aluguéis, demandaria reavaliação do conjunto probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo prescricional aplicável às ações de prestação de contas é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil, quando a pretensão não se enquadra em prazos específicos.

Documento eletrônico VDA54733393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:56:06
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: 70c3e0a6-76ba-4056-bfa1-347c0d17755e

7. A alegação de contradição quanto ao alcance temporal da condenação não se sustenta, pois o direito de exigir contas surge a partir do momento em que a pretensão pode ser exercida, permitindo a abrangência de períodos mais longos, desde que respeitado o decênio legal.
8. A citação válida em ação anterior de prestação de contas, ainda que extinta sem resolução de mérito, é suficiente para interromper a prescrição para o ajuizamento de ação de revisão de cláusulas contratuais referente ao mesmo contrato.
9. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, reconhecendo a ilegitimidade passiva do condomínio e julgando extinta a ação de exigir contas em relação a ele.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733393 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:56:06
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: 70c3e0a6-76ba-4056-bfa1-347c0d17755e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2097640 - RS(2022/0092953-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO CANOAS SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	:	RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
		CARLOS ANTÔNIO VIEIRA FERNANDES FILHO - DF034472
		ANDRÉ SOUZA VIALI - DF057350
AGRAVADO	:	MARIA GORETTI BAIRROS
ADVOGADOS	:	BRUNA RESSURREIÇÃO DA SILVEIRA - RS113637
		RAFAEL NUNES PETZINGER - RS125206
AGRAVADO	:	FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
ADVOGADOS	:	DIEGO TORRES SILVEIRA - RS055184
		LEANDRO PITREZ CASADO - RS053911
		MARIANA VALERIO VILLAR DE QUEIROZ - DF047035

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou as questões postas, concluindo pela legitimidade passiva do condomínio e pela aplicação do prazo prescricional decenal, apresentando fundamentação suficiente para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional.

2. 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.

3. A obrigação de prestar contas no contexto condominial deve ser direcionada à coletividade dos condôminos, por meio da assembleia, e não individualmente, conforme estabelecido pela Lei 4.591/64 e pelo Código Civil.

4. A definição do prazo prescricional aplicável à ação de exigir contas depende da natureza da relação jurídica de direito material da qual emerge o dever de prestá-las. No caso, a obrigação foi considerada de natureza pessoal, com prazo prescricional decenal, conforme art. 205 do Código Civil.

5. A revisão do enquadramento jurídico dado pela Corte de origem, de obrigação pessoal para mera cobrança de aluguéis, demandaria reavaliação do conjunto probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo prescricional aplicável às ações de prestação de contas é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil, quando a pretensão não se enquadra em prazos específicos.

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

7. A alegação de contradição quanto ao alcance temporal da condenação não se sustenta, pois o direito de exigir contas surge a partir do momento em que a pretensão pode ser exercida, permitindo a abrangência de períodos mais longos, desde que respeitado o decênio legal.
8. A citação válida em ação anterior de prestação de contas, ainda que extinta sem resolução de mérito, é suficiente para interromper a prescrição para o ajuizamento de ação de revisão de cláusulas contratuais referente ao mesmo contrato.
9. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, reconhecendo a ilegitimidade passiva do condomínio e julgando extinta a ação de exigir contas em relação a ele.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO CANOAS SHOPPING CENTER contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fl. 849):

> "*APELAÇÕES CÍVEIS. LOCAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS — PRIMEIRA FASE. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA AFASTADAS. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRAZO DECENAL. ARTIGO 205 DO CC. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. MÉRITO. DEVER DE PRESTAR CONTAS EVIDENCIADO. ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL PERTENCENTE À AUTORA PELAS RÉS, AS QUAIS SÃO OBRIGADAS À DEMONSTRAÇÃO DO DESTINO DADO AOS VALORES PERCEBIDOS A TÍTULO DE LOCATIVOS E DEMAIS FRUTOS. REQUISITOS DO ARTIGO 550 DO CPC SATISFEITOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA CONFIRMADA. RECURSOS DESPROVIDOS. UNÂNIME.*"

Os embargos de declaração opostos pelo CONDOMÍNIO CANOAS SHOPPING CENTER foram rejeitados (e-STJ, fls. 893-899), e os embargos de declaração opostos pela FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – FUNCEF foram igualmente rejeitados (e-STJ, fls. 900-906).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão e contradição no acórdão recorrido, deixando de enfrentar questões essenciais (ilegitimidade passiva do condomínio e alcance temporal da prescrição) e configurando negativa de prestação jurisdicional.

(ii) art. 22, § 1º, "f", da Lei 4.591/1964, pois a obrigação de prestar contas seria do síndico perante a assembleia, de modo que o condomínio não seria parte legítima para figurar no polo passivo da ação de exigir contas.

(iii) art. 1.348, inciso VIII, do Código Civil, pois a prestação de contas deveria ser dirigida à assembleia de condôminos e não individualmente a cada condômino, o que afastaria a possibilidade de exigir contas do condomínio em juízo de forma individualizada.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

VOTO

Síntese fática.

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora afirma ter comprado, em 1991, a unidade autônoma loja 183 do Canoas Shopping, com registro em 1998, e sustenta que as rés (FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – FUNCEF e CONDOMÍNIO CANOAS SHOPPING CENTER) administrariam o empreendimento, percebendo aluguéis e luvas referentes à sua loja sem repasse, enquanto ela permaneceu sem a posse até 30/10/2013. Diante disso, propôs ação de prestação de contas para apurar os valores supostamente devidos em razão da propriedade da unidade e da administração exercida pelas rés.

A sentença julga procedente a primeira fase da ação de exigir contas, determina que as rés prestem contas em 15 dias, e fixa custas e honorários de 10% sobre o valor da causa. Fundamenta que a pretensão se ampara no art. 550 do CPC, que o prazo prescricional incide apenas sobre eventual saldo final (art. 206, § 3º, I, do CC), e reconhece indícios de recebimento de aluguéis relativos à unidade da autora entre 1998 e 2013 sem repasse proporcional, o que justifica o dever de prestar contas (e-STJ, fls. 710-714).

O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul confirma integralmente a sentença, afasta as preliminares de ilegitimidade ativa e passiva, rejeita a prescrição e fixa o prazo decenal por se tratar de obrigação de natureza pessoal (art. 205 do CC). No mérito, afirma o dever de prestar contas pelas rés, por administrarem o imóvel e os valores locatícios, com requisitos do art. 550 do CPC satisfeitos, majorando os honorários para 12% e negando provimento às apelações, por unanimidade (e-STJ, fls. 849-855).

Admissibilidade.

O agravo é tempestivo e impugnou os fundamentos da decisão agravada, razões pelas quais comporta conhecimento. Passo à análise do recurso especial.

1. Da violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.

O recorrente sustenta que o acórdão proferido pelo Tribunal de origem seria omisso e contraditório, configurando negativa de prestação jurisdicional. A omissão residiria na ausência de enfrentamento da tese de ilegitimidade passiva do condomínio, à luz dos arts. 22, § 1º, "f", da Lei nº 4.591/1964 e 1.348, VIII, do Código Civil, e da impossibilidade de prestação de contas de forma individual a condômino. A contradição, por sua vez, estaria na fixação do prazo prescricional decenal com a manutenção da condenação por período superior, de 1991 a 2013.

Contudo, não assiste razão ao recorrente.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao julgar os embargos de declaração, manifestou-se expressamente sobre os pontos tidos como omissos e contraditórios. Consignou o Colegiado (e-STJ, fl. 896):

> "*Houve a análise da prova e das teses invocadas, com a conclusão de que o condomínio é legítimo para figurar no polo passivo e deve ser observada a prescrição decenal, de modo que não se cogita de omissão. Vale registrar, por oportuno, que o condomínio estava na administração do Shopping e, por mais de 20 anos, a autora não teve acesso aos frutos de seu imóvel, gerido pelos réus. Assim, não há falar em ilegitimidade passiva, pois a autora não*

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

visa às contas do condomínio em si, mas, antes disso, do destino dado aos valores decorrentes de aluguéis não repassados à proprietária da loja e, por certo, a prestação de contas deve observar o prazo prescricional fixado na decisão."

Verifica-se, portanto, que a Corte de origem enfrentou as questões postas, concluindo pela legitimidade passiva do condomínio e pela aplicação do prazo prescricional decenal. A fundamentação apresentada, embora contrária aos interesses do recorrente, é suficiente para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional. O que se observa é uma tentativa de rediscutir o mérito da causa por via inadequada, o que não é permitido em sede de embargos de declaração.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> ***1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

> "*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.*
> ***1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.*
> *2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

Inexiste, assim, a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

2. Da violação aos arts. 22, § 1º, "f", da Lei 4.591/1964 e 1.348, VIII, do Código Civil (Ilegitimidade Passiva).

O recorrente defende sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, argumentando que a obrigação de prestar contas, no âmbito de um condomínio, é do síndico e deve ser direcionada à assembleia geral de condôminos, não podendo ser exigida individualmente por um condômino em face do condomínio.

Assiste razão ao recorrente.

A jurisprudência desta Corte Superior 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. Tal entendimento decorre da natureza coletiva da administração condominial e da forma legalmente prevista para a fiscalização de sua gestão.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes que ilustram a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. [...] AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. [...] 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.*
> *[...]*
> *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 n. 2.408.594/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha** , Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024, g.n.)

> "*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.*
> *[...]*
> *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. [...]***
> ***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 n. 2.050.372/MT, relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023, DJe de 27/4/2023, g.n.)

Apesar de o Tribunal de origem ter fundamentado a legitimidade passiva do condomínio na premissa de que este teria administrado o bem particular da autora, percebendo

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

aluguéis sem repasse (e-STJ, fl. 896), tal distinção não se sustenta diante da orientação jurisprudencial consolidada desta Corte.

Com efeito, a obrigação de prestar contas, no contexto condominial, mesmo que envolva a gestão de unidades autônomas em um empreendimento como um *shopping center*, deve ser direcionada à coletividade dos condôminos, por meio da assembleia, e não individualmente. As normas que regem os condomínios edilícios, como a Lei nº 4.591/1964 e o Código Civil, estabelecem que a prestação de contas do síndico ocorre perante a assembleia, que é o órgão representativo da coletividade dos condôminos e o foro adequado para a fiscalização da gestão.

Ainda que se pudesse cogitar, em tese, de uma relação de administração de bens alheios entre o condomínio e o condômino, a especificidade da relação condominial, regida por normas próprias, impõe que a prestação de contas se dê na forma legalmente prevista, ou seja, à assembleia.

Nesse viés, a pretensão individual do condômino esbarra na ilegitimidade para exigir contas diretamente do condomínio, dado que este atua como um ente despersonalizado que gerencia interesses comuns, e não particulares de cada condômino de forma individual. Como se não bastasse, ainda, a ausência de prestação de contas ou a eventual má-gestão deve ser discutida no âmbito da assembleia, ou, se for o caso, por meio de ação proposta pelo próprio condomínio ou por um grupo de condôminos, a depender da situação e da convenção condominial.

Não se confunde a presente hipótese com aquela em que o adquirente de unidade em construção por administração (preço de custo) possui legitimidade para exigir contas do construtor, como reconhecido no REsp 592.839/RS (Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/11/2009, DJe de 23/11/2009). Naquele caso, a relação jurídica é diretamente entre o adquirente e o construtor, no âmbito de um regime específico de construção, o que difere substancialmente da administração de um condomínio edilício já estabelecido, em que as responsabilidades e os fluxos de prestação de contas são definidos pela legislação específica do condomínio.

Ademais, a jurisprudência desta Corte também já se manifestou no sentido de que o locatário não possui legitimidade para ajuizar ação contra o condomínio com o intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial, cujas pretensões estão embasadas em ocorrências inerentes à relação jurídica estabelecida entre o proprietário e o condomínio (REsp n. 1.630.199/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 5/8/2021, DJe de 10/8/2021). Embora a situação deste precedente seja distinta, ele reforça a ideia de que a legitimidade para questionar a administração condominial é restrita aos condôminos e mesmo estes, de forma individual, não possuem a prerrogativa de exigir contas diretamente do condomínio, mas sim do síndico, na forma e nos termos da lei.

Assim, em face da jurisprudência consolidada desta Corte, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva do CONDOMÍNIO CANOAS SHOPPING CENTER para figurar no polo passivo da ação de exigir contas proposta individualmente pela condômina. A ação, no que tange a esta parte, deveria ter sido extinta sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

3. Da prescrição.

O recorrente alega que o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de aluguéis e luvas seria o trienal, conforme o art. 206, § 3º, I, do Código Civil. O Tribunal de origem, por sua vez, fixou o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por entender que a obrigação de prestar contas, no caso concreto, possui natureza pessoal, e não se confunde com a mera cobrança de aluguéis.

A definição do prazo prescricional aplicável à ação de exigir contas depende intrinsecamente da natureza da relação jurídica de direito material da qual emerge o dever de prestá-las. No presente caso, o Tribunal de origem, ao analisar minuciosamente os fatos e a relação estabelecida entre as partes, entendeu que a obrigação em questão era de natureza pessoal, decorrente da administração de bem alheio, e não uma simples pretensão de cobrança de aluguéis, que teria um prazo prescricional específico.

Com efeito, a decisão da Corte estadual foi fundamentada nas particularidades do caso, em que a autora esteve privada do bem e da possibilidade de exigir contas por um longo período, sendo relevante o fato de que "*o contrato de promessa de compra e venda surtiu seus efeitos desde a assinatura*" (e-STJ, fl. 852). Modificar esse enquadramento jurídico dado pela Corte de origem, de uma obrigação pessoal para uma mera cobrança de aluguéis, demandaria reavaliar a natureza do vínculo estabelecido entre as partes e os fundamentos fáticos que levaram a essa conclusão, o que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. A revisão do entendimento sobre a natureza da relação jurídica e, por conseguinte, do prazo prescricional aplicável, exigiria uma incursão aprofundada no conjunto probatório, o que é vedado em sede de recurso especial.

Ademais, a jurisprudência desta Corte Superior é clara ao estabelecer que, em ações de prestação de contas, o prazo prescricional aplicável é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil, quando a pretensão não se enquadra em prazos específicos. O termo inicial do prazo prescricional se dá no momento em que é possível o exercício da pretensão, não sendo necessário aguardar o fim do contrato ou da administração para que o locatário possa exigir a comprovação das despesas. Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

> "*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJAS EM CENTRO COMERCIAL. DEVER DE PRESTAR CONTAS AO LOCATÁRIO. PRESCRIÇÃO DECENÁRIA. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028 DO CÓDIGO CIVIL.*
> ***1 - Não existindo dispositivo legal específico indicando o termo inicial do prazo de prescrição, o cômputo do respectivo prazo se inicia no momento em que é possível o exercício da pretensão.***
> *2 - Ao longo da vigência do contrato de locação, tem o locatário o direito de exigir do locador, a cada sessenta dias, a comprovação das despesas dele cobradas (Lei 8.245/91, art. 54, §2º), não sendo necessário aguardar o fim do contrato.*
> *[...]*
> *4 - Recurso especial não provido.*"
> (REsp n. 1.853.461/MG, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025, g.n.)

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

O precedente acima é particularmente relevante, pois trata de contrato de locação de lojas em centro comercial, contexto fático similar ao dos autos, e reafirma a prescrição decenária para a ação de prestação de contas, bem como o termo inicial do prazo. A alegação de contradição do recorrente, quanto ao alcance temporal da condenação (1991 a 2013) em face do prazo decenal, não se sustenta, pois o direito de exigir as contas surge a partir do momento em que a pretensão pode ser exercida, e não necessariamente a partir do início da relação jurídica, permitindo a abrangência de períodos mais longos, desde que respeitado o decênio legal a partir da exigibilidade de cada prestação.

Outrossim, é importante salientar que a citação válida em anterior ação de prestação de contas, ainda que extinta sem resolução de mérito, é suficiente para interromper a prescrição para o ajuizamento de ação de revisão de cláusulas contratuais referente ao mesmo contrato (AgInt no REsp 2.040.898/PR, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 20/4/2023). Embora não seja o cerne da discussão, tal entendimento reforça a dinâmica da prescrição em ações que visam à apuração de valores e obrigações.

Desse modo, mantida a moldura fática delineada no acórdão recorrido, não há como afastar a conclusão pela aplicação do prazo prescricional decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil, com o termo inicial da pretensão devidamente observado.

Dispositivo.

Ante o exposto, **conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial**, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva do CONDOMÍNIO CANOAS SHOPPING CENTER e, por conseguinte, julgar extinta a ação de exigir contas em relação a ele, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

É como voto.

Documento eletrônico VDA53957279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:42:31
Código de Controle do Documento: 3a5075de-fdae-4f7f-a83f-83fbbd310c0f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.097.640 / RS

Número Registro: 2022/0092953-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00004925020218217000 00004925020218217000000036351320228217000 00036351320228217000 00237866820208217000 00517596120218217000 00599795320138210008 00648323720208217000 00810500241927 00811300338364 00990482420208217000 10500241927 23786820208217000 36351320228217000 4925020218217000 492502021821700000036351320228217000 517596120218217000 599795320138210008 648323720208217000 70083854273 70084264738 70084606896 70084869395 70085382067 70085541464 810500241927 811300338364 990482420208217000

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO CANOAS SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	: RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
	CARLOS ANTÔNIO VIEIRA FERNANDES FILHO - DF034472
	ANDRÉ SOUZA VIALI - DF057350
AGRAVADO	: MARIA GORETTI BAIRROS
ADVOGADOS	: BRUNA RESSURREIÇÃO DA SILVEIRA - RS113637
	RAFAEL NUNES PETZINGER - RS125206
AGRAVADO	: FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
ADVOGADOS	: DIEGO TORRES SILVEIRA - RS055184

Documento eletrônico VDA54622198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:14:16
Código de Controle do Documento: aff6d00c-5ad1-4edb-bdb3-4f343f3a146a

LEANDRO PITREZ CASADO - RS053911

MARIANA VALERIO VILLAR DE QUEIROZ - DF047035

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54622198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:14:16
Código de Controle do Documento: aff6d00c-5ad1-4edb-bdb3-4f343f3a146a