



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2010969 - PR (2022/0198140-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ADRIANO ROBERTO ULTCHAK
AGRAVANTE : VILMA RAQUEL ULTCHAK
ADVOGADOS : MAURÍCIO DEFASSI - PR036059
JOHNNY PASIN - PR046607
TALITA SOARES DOS SANTOS - PR064201
THAYNARA REGINA DE BARROS FRANZEN - PR071419
MARINALDA RODRIGUES DA SILVA MARTINS - PR079637
JOSÉ GUILHERME BOAROLI - PR089910
AGRAVADO : CONDOMINIO RODO FOZ SHOPPING
OUTRO NOME : CONDOMINIO RODO FOZ
AGRAVADO : LIAW HWAI EN
ADVOGADOS : LUÍS OGUEDES ZAMARIAN - PR042446
JOSÉ GUILHERME ZOBOLI - PR048675

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. AJUIZAMENTO POR CONDÔMINO. APROVAÇÃO DAS CONTAS EM ASSEMBLEIA. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. SÚMULA N. 568/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu em parte do recurso especial para, nessa extensão, dar-lhe provimento.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar se o condômino possui legitimidade ativa para propor ação de exigir contas contra o síndico e o condomínio, tendo em vista a probabilidade de irregularidades nas contas aprovadas em assembleia condominial.

III. Razões de decidir

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, *“as contas do síndico devem ser prestadas perante assembleia e, caso não o sejam, é cabível a ação de prestação de contas pelo condomínio. 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”*

(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). Incidência da Súmula n. 568/STJ.

IV. Dispositivo e tese

4. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. O condômino, individualmente, não possui legitimidade ativa para propor ação de exigir contas contra o síndico, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia de condomínio."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.348, VIII, e 1.350, §§ 1º e 2º; Lei n. 4.591/1964, art. 22, § 1º, "f"; CPC, art. 485, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.027.906/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, REsp n. 2.050.372/MT, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.408.594/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2010969 - PR (2022/0198140-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ADRIANO ROBERTO ULTCHAK
AGRAVANTE : VILMA RAQUEL ULTCHAK
ADVOGADOS : MAURÍCIO DEFASSI - PR036059
JOHNNY PASIN - PR046607
TALITA SOARES DOS SANTOS - PR064201
THAYNARA REGINA DE BARROS FRANZEN - PR071419
MARINALDA RODRIGUES DA SILVA MARTINS - PR079637
JOSÉ GUILHERME BOAROLI - PR089910
AGRAVADO : CONDOMINIO RODO FOZ SHOPPING
OUTRO NOME : CONDOMINIO RODO FOZ
AGRAVADO : LIAW HWAI EN
ADVOGADOS : LUÍS OGUEDES ZAMARIAN - PR042446
JOSÉ GUILHERME ZOBOLI - PR048675

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. AJUIZAMENTO POR CONDÔMINO. APROVAÇÃO DAS CONTAS EM ASSEMBLEIA. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. SÚMULA N. 568/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu em parte do recurso especial para, nessa extensão, dar-lhe provimento.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar se o condômino possui legitimidade ativa para propor ação de exigir contas contra o síndico e o condomínio, tendo em vista a probabilidade de irregularidades nas contas aprovadas em assembleia condominial.

III. Razões de decidir

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, *“as contas do síndico devem ser prestadas perante assembleia e, caso não o sejam, é cabível a ação de prestação de contas pelo condomínio. 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”*

(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). Incidência da Súmula n. 568/STJ.

IV. Dispositivo e tese

4. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. O condômino, individualmente, não possui legitimidade ativa para propor ação de exigir contas contra o síndico, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia de condomínio."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.348, VIII, e 1.350, §§ 1º e 2º; Lei n. 4.591/1964, art. 22, § 1º, "f"; CPC, art. 485, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.027.906/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, REsp n. 2.050.372/MT, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.408.594/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 836-880) interposto contra decisão desta relatoria, que conheceu em parte do recurso especial para, nessa extensão, dar-lhe provimento (fls. 827-832).

Em suas razões, a parte agravante alega que:

(i) "*no tocante à súmula 568 do STJ, sem razão, pois embora a jurisprudência dominante existente sobre o tema, o entendimento acerca da legitimidade do condômino utilizado para fundamento foi proferido em caso distinto do presente, o que exige a aplicação do distinguishing, ante a necessidade de diferenciação de um caso de outro, já que o precedente não apresenta as peculiaridades existentes na presente ação*" (fl. 839); e

(ii) "*ainda que se considerem prestadas as contas em Assembleia, à luz do art. 22 da Lei 4.591/64 e do art. 1348, VIII, do Código Civil, possível que estas sejam exigidas pelo condômino de forma isolada e judicialmente, até mesmo para afastar dúvida acerca da administração do condomínio, a qual é justificável no caso concreto, sobretudo pelas irregularidades apontadas nas assembleias realizadas e pela situação de abandono e inutilização do imóvel comercial em que se situam as unidades condominiais*" (fl. 846).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 884-893.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 827-832):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fls. 667/668):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. DEMANDA AJUIZADA EM FACE DE SÍNDICO E DE CONDOMÍNIO. RECURSO CABÍVEL. JULGAMENTO “*EXTRA PETITA*”. INOCORRÊNCIA. DECADÊNCIA. INSTITUTO INAPLICÁVEL. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA E INTERESSE PROCESSUAL. CONFIGURAÇÃO. DÚVIDAS QUANTO À ADMINISTRAÇÃO DAS RECEITAS. APROVAÇÃO DAS CONTAS EM ASSEMBLEIA. IRRELEVÂNCIA. DEVER DE PRESTAR CONTAS REFERENTE AS COTAS EXIGIDAS EM AÇÃO DE COBRANÇA. RECONHECIMENTO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. MANUTENÇÃO. CONDENAÇÃO EM CUSTAS PROCESSUAIS QUE ALCANÇA TAMBÉM OS AUTORES. REFORMA ADSTRITA A ESTE PONTO. VERBA HONORÁRIA. PERCENTUAL CONFIRMADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Em se tratando de sentença, corretamente interposto o recurso de apelação pela parte sucumbente, razão pela qual rejeita-se a preliminar de não conhecimento. 2. Não há que se falar em julgamento “*extra petita*” quanto às considerações sentenciais acerca das assembleias condominiais que serviram de motivação, a qual não é alcançada pelos efeitos da coisa julgada. 3. Inaplicável o prazo decadencial, a pretensão é regida pela prescrição, na medida em que se discute direito obrigacional e não a titularidade de uma faculdade. 4. Por sua natureza pessoal, a ação de exhibir contas rege-se pelo prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil, cuja fluência não se operou na espécie. 5. Flagrante a legitimidade e o interesse dos condôminos na prestação de contas das despesas representadas pelas cotas condominiais cobradas em ação de cobrança aforada em seu desfavor. 6. Ainda que se considerem prestadas as contas em Assembleia, à luz do art. 22 da Lei 4.591/64 e do art. 1348, VIII, do Código Civil, possível que estas sejam exigidas pelo condômino de forma isolada e judicialmente, até mesmo para afastar dúvida acerca da administração do condomínio, a qual é justificável no caso concreto, sobretudo pelas irregularidades apontadas nas assembleias realizadas e pela situação de abandono e inutilização do imóvel comercial em que se situam as unidades condominiais. 7. O pedido de prestação de contas abarca todo o período questionado, não se

limitando apenas ao momento posterior a assunção de propriedade, tanto o mais se considerado que na ação de cobrança os condôminos responderam por toda a dívida e a quitaram integralmente. 8. Mantém-se a distribuição recíproca (86, CPC) estabelecida em sentença, que considerou a proporção de vitória dos autores em 75% e de derrota em 25%. Contudo, esta proporção alcança também o pagamento das custas processuais, de modo que os autores, além da verba honorária, resultam condenados em custas processuais (em 25%), ponto em que reside a reforma parcial da sentença. 9. Não merece elevação a verba honorária estabelecida em 10% (de 25%) sobre o valor da causa devida ao patrono da parte ré, uma vez que atende ao disposto no art. 85, §2º, I a IV, do CPC.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 737/742).

Em suas razões (e-STJ fls. 745/768), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 22, § 1º, “f”, da Lei n. 4.591/1964, 1.348, VIII, do CC/2002 e 485, VI, do CPC/2015, porque “entendeu o E. Tribunal de Justiça que pelo fato de estar sendo executado pelo inadimplemento de suas contribuições condominiais inadimplidas, os recorridos, na condição de condôminos do condomínio recorrente, possuem legitimidade ativa para ajuizamento de ação de prestação de contas, mesmo tendo estas sido prestadas à coletividade em assembleia” (e-STJ fl. 755). Alega ainda que ocorreu “julgamento *extra petita*”, pois “o v. acórdão e a r. sentença se apegaram em uma suposta irregularidade formal – que nunca foi objeto de discussão da lide e que se convalida no tempo pela decadência – para legitimar os recorridos” (e-STJ fl. 757). “E, não sendo declaradas nulas as assembleias que aprovaram as contas do síndico recorrente, como expressamente consta do v. acórdão, tal aprovação das contas permanece hígida. Giro noutro, o v. acórdão não apontou qualquer irregularidade nas contas aprovadas em assembleia, tendo estas sido aprovadas por unanimidade e na forma mercantil” (e-STJ fl. 758);

(ii) art. 1.350, §§ 1º e 2º, do CC/2002, porquanto, “além de conferir uma judicialização desnecessária em razão da possibilidade de os recorridos convocarem assembleia para este fim [...], torna sem efeito as decisões assembleares anteriormente tomadas, visto que tais decisões ali tomadas (aprovação das contas) não foram objeto de impugnação pelos recorridos e tampouco pelo Tribunal de origem” (e-STJ fl. 763);

(iii) arts. 85, §§ 1º e 2º, e 86 do CPC/2015, tendo em vista que, “acerca da ilegitimidade passiva do condomínio a qual já se operou a preclusão. Todavia, a parte recorrida sucumbiu integralmente quanto ao pleito em relação ao Condomínio, não tendo como aplicar o percentual definido na origem (25%) aos recorridos” (e-STJ fl. 764).

Dessa forma, requer o provimento do recurso, para: “2.1) reconhecer a ilegitimidade ativa dos recorridos para exigir contas do síndico, [...], invertendo o ônus sucumbencial; 2.2) subsidiariamente, caso mantido o v. acórdão no tocante a legitimidade ativa dos recorridos, que seja reformado o v. acórdão para fins de adequar a sucumbência decorrente da ilegitimidade passiva do Condomínio [...], visto que em relação ao condomínio recorrente a sucumbência dos recorridos se deu de forma integral” (e-STJ fls. 767/768).

Contrarrazões apresentadas às fls. 807/816 (e-STJ).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 817/818).

É o relatório.

Decido.

De início, quanto às teses de “julgamento *extra petita*” e de “decadência” (e-STJ fl. 757), verifica-se que o entendimento do Tribunal *a quo* não pode ser desconstituído apenas com base nos dispositivos legais apontados como descumpridos – quais sejam, os arts. 22, § 1º, “f”, da Lei n. 4.591/1964, 1.348, VIII, e 1.350, §§ 1º e 2º, do CC/2002 e 85, §§ 1º e 2º, 86 e 485, VI, do CPC/2015 –, porque as normas em referência nada dispõem acerca desses assuntos.

Por conseguinte, caracterizada a deficiência na fundamentação recursal, incide a Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

No mais, o Tribunal de origem assim se manifestou (e-STJ fls. 673 /675):

Embora a parte ré insista de forma contrária, flagrante a legitimidade e o interesse dos condôminos na prestação de contas das despesas representadas pelas cotas cobradas. [...]. Como bem explorado em sentença, o condomínio em questão se situa em um edifício comercial, com 3 pavimentos e 195 lojas, “nos anos de 2009, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018 e 2019, ocorreu a convocação para eleição de síndico e prestação anual de contas (objeto desta lide) diretamente por edital”, em desrespeito a convenção condominial que impõe a convocação mediante carta (art. 7º, mov.91.6). Apenas o síndico (ora apelante) e o condômino V. A. D. P. participaram das assembleias, de modo que há indicativo de vício convocatório para o ato que exige quórum mínimo de ¼ dos condôminos (1350, §§1º e 2º, CC). Ademais, o imóvel não funciona como um condomínio regular há muito tempo, está desocupado, sem utilização e em situação de abandono, como demonstram as fotografias juntadas (mov.1.1, fls.8-11 e 40.3) e certificado pelo Oficial de Justiça (mov.34.1). Neste quadro, suficientemente justificada a pretensão de exibição de contas, considerando a qualidade das partes, os interesses envolvidos e a condição do bem administrado. Além disso, ainda que se considerem prestadas as contas em assembleia, à luz do art. 22 da Lei 4.591 /64 e do art.1348, VIII, do Código Civil, possível que estas sejam prestadas ao condômino de forma isolada e judicialmente, até mesmo para afastar dúvida acerca da administração do condomínio. [...]. Desta maneira, os autores/apelados tem direito a justificação dos valores cobrados a título de cota condominial mensal, haja vista a probabilidade de irregularidades em sua exigência, como asseverado em sentença.

O acórdão recorrido encontra-se em dissonância com a jurisprudência do STJ de que “as contas do síndico devem ser prestadas perante assembleia e, caso não o sejam, é cabível a ação de prestação de contas pelo condomínio. 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” (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).

Nesse sentido, “não cabe ao condômino sobrepor-se aquele órgão devendo buscar a eficiência da administração condominial, sem olvidar que o condômino detém o direito de acessar os livros, atas e

documentos relacionados à administração do condomínio. E, contra contas irregulares aprovadas, cabível ao condômino a ação de nulidade de aprovação” (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).

A esse respeito, confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. CARÊNCIA DA AÇÃO. CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ART. 22, §1º, "f", DA LEI nº 4.591/1964. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DOCUMENTOS APRESENTADOS EXTRAJUDICIALMENTE. 1. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia, nos termos do art. 22, §1º, "f", da Lei nº 4.591/1964. 2. Faltará interesse de agir ao condômino quando as contas já tiverem sido prestadas extrajudicialmente, porque, em tal hipótese, a ação judicial não terá utilidade. 3. Recurso especial provido. (REsp n. 1.046.652/RJ, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/9/2014, DJe de 30/9/2014.)

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. 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 n. 2.050.372/MT, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. INTERESSE DE AGIR DO CONDOMÍNIO. CONTAS PRESTADAS E APROVADAS PERANTE A ASSEMBLEIA. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO

IMPROVIDO. 1. O Tribunal de origem assentou que, tendo o síndico prestado contas extrajudicialmente perante assembleia, com a aprovação, inexistente interesse jurídico no ajuizamento de ação de exigir contas, devendo o condomínio, caso constatare alguma irregularidade, utilizar de ação própria. 2. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, há perda no interesse de agir do condomínio/condômino quando a prestação de contas tiver sido analisada e aprovada em assembleia. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.027.906/DF, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022.)

Havendo posicionamento dominante sobre o tema, aplica-se a Súmula n. 568 do STJ.

Com efeito, reconhecida a ilegitimidade ativa para a propositura da demanda, com a extinção do processo sem resolução do mérito, a teor do art. 485, VI, do CPC/2015, deverão os autores, ora agravados, arcar com a integralidade dos honorários sucumbenciais, ficando prejudicada a análise da suscitada violação dos arts. 85, §§ 1º e 2º, e 86 do CPC/2015.

Ante o exposto, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial para, nesta extensão, DAR-LHE PROVIMENTO, a fim de reconhecer a ilegitimidade ativa *ad causam* e extinguir o feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015.

Ficam invertidos os ônus da sucumbência, inclusive os honorários advocatícios, no valor arbitrado pelas instâncias originárias, observando-se eventual concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

Publique-se e intimem-se.

Conforme constou da decisão ora agravada, aplica-se a Súmula n. 568/STJ, porquanto o acórdão recorrido encontra-se em dissonância com a jurisprudência do STJ de que *“as contas do síndico devem ser prestadas perante assembleia e, caso não o sejam, é cabível a ação de prestação de contas pelo condomínio. 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”* (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).

De tal modo, *“não cabe ao condômino sobrepor-se aquele órgão devendo buscar a eficiência da administração condominial, sem olvidar que o condômino detém o direito de acessar os livros, atas e documentos relacionados à administração do condomínio. E, contra contas irregulares aprovadas, cabível ao condômino a ação de nulidade de aprovação”* (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).

No mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. SÚMULA N. 83/STJ. 1. Falta interesse de agir para o ajuizamento de prestação de contas ao condômino/condomínio quando as

contas do síndico tiverem sido previamente prestadas e aprovadas por assembleia. 2. A consonância entre a decisão recorrida e a jurisprudência do STJ obsta o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. A Súmula n. 83 do STJ não se aplica apenas aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, sendo também aplicável aos recursos fundados na alínea "a". 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.393.640/DF, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 24/11/2015, DJe de 30/11/2015.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. INTERESSE DE AGIR DO CONDOMÍNIO. CONTAS PRESTADAS E APROVADAS PERANTE A ASSEMBLEIA. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O Tribunal de origem assentou que, tendo o síndico prestado contas extrajudicialmente perante assembleia, com a aprovação, inexistia interesse jurídico no ajuizamento de ação de exigir contas, devendo o condomínio, caso constatare alguma irregularidade, utilizar de ação própria. 2. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, há perda no interesse de agir do condomínio/condômino quando a prestação de contas tiver sido analisada e aprovada em assembleia. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno improvido. (AglInt no AREsp n. 2.027.906/DF, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022.)

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 1.350, *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 n. 2.050.372 /MT, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.010.969 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0198140-8

Número de Origem:

00234929020128160030 00354722420188160030 003547224201881600303 354722420188160030
234929020128160030 3547224201881600303

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RODO FOZ SHOPPING

OUTRO NOME : CONDOMINIO RODO FOZ

RECORRENTE : LIAW HWAI EN

ADVOGADOS : LUÍS OGUEDES ZAMARIAN - PR042446

JOSÉ GUILHERME ZOBOLI - PR048675

RECORRIDO : ADRIANO ROBERTO ULTCHAK

RECORRIDO : VILMA RAQUEL ULTCHAK

ADVOGADOS : MAURÍCIO DEFASSI - PR036059

JOHNNY PASIN - PR046607

TALITA SOARES DOS SANTOS - PR064201

THAYNARA REGINA DE BARROS FRANZEN - PR071419

MARINALDA RODRIGUES DA SILVA MARTINS - PR079637

JOSÉ GUILHERME BOAROLI - PR089910

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ADRIANO ROBERTO ULTCHAK

AGRAVANTE : VILMA RAQUEL ULTCHAK

ADVOGADOS : MAURÍCIO DEFASSI - PR036059

JOHNNY PASIN - PR046607

TALITA SOARES DOS SANTOS - PR064201

THAYNARA REGINA DE BARROS FRANZEN - PR071419

MARINALDA RODRIGUES DA SILVA MARTINS - PR079637

JOSÉ GUILHERME BOAROLI - PR089910

AGRAVADO : CONDOMINIO RODO FOZ SHOPPING

OUTRO : CONDOMINIO RODO FOZ
NOME

AGRAVADO : LIAW HWAI EN

ADVOGADOS : LUÍS OGUEDES ZAMARIAN - PR042446

JOSÉ GUILHERME ZOBOLI - PR048675

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de setembro de 2025