



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2759746 - SP (2024/0364198-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : OREFICE MORENO ROUPAS LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA CRISTINA RAMOS - SP323590
MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805
JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810
AGRAVADO : ABACO INVESTIMENTOS LTDA
AGRAVADO : CELSO RICARDO DE MORAES
AGRAVADO : CONDOMINIO PRO INDIVISO DO SUPERSHOPPING OSASCO
AGRAVADO : CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : H. R. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : HBF OSASCO EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVADO : HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
AGRAVADO : ICP PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial interposto.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), 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 junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2759746 - SP(2024/0364198-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : OREFICE MORENO ROUPAS LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA CRISTINA RAMOS - SP323590
MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805
JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810
AGRAVADO : ABACO INVESTIMENTOS LTDA
AGRAVADO : CELSO RICARDO DE MORAES
AGRAVADO : CONDOMINIO PRO INDIVISO DO SUPERSHOPPING
OSASCO
AGRAVADO : CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : H. R. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : HBF OSASCO EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVADO : HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
AGRAVADO : ICP PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial interposto.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 825-828) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (fls. 819-821).

Em suas razões, a parte agravante alega que o óbice da Súmula n. 7 do STJ seria inaplicável à espécie, pois a insurgência teria por escopo apenas a correta interpretação e aplicação de norma federal, sendo prescindível o revolvimento fático-probatório.

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 833-840), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

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. 819-821):

Trata-se de agravo nos próprios autos, interposto por OREFICE MORENO ROUPAS LTDA., contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ (fls. 779-780).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 744):

APELAÇÃO. Ação de exigir contas. Primeira fase. Improcedência. Pedido genérico. Petição inicial que, após ter sido emendada, ainda não individualizou os lançamentos indevidos ou duvidosos nem o prazo a ser considerado, exigindo a prestação de contas em relação a todo o período em que vigente o contrato de locação, e tomando por base todas as cobranças efetuadas. Contas exigidas de forma genérica. Impossibilidade. Art. 550, § 1º, CPC. Sentença mantida. Recurso não provido.

Nas razões do recurso especial (fls. 756-765), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação do art. 550, § 1º, do CPC, ao argumento de que *"ingressou com a demanda porque a administração do empreendimento, nunca repassou as prestações de contas, sequer informativo de como teriam sido feitos os cálculos para se chegar aos valores cobrados, para entender onde, como e com quem são gastos os valores arrecadados. Assim, mostra-se mais do que necessário o esclarecimento das contas do empreendimento, a fim de trazer à tona a devida prestação de contas acerca da administração dos recursos cobrados"* (fl. 763).

No agravo (fls. 783-790), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 793-802).

É o relatório.

Decido.

No que tange à pretensão de exigir contas, a Corte de origem assim se pronunciou (fls. 747-752):

Cuida-se de ação de exigir contas julgada improcedente por entender a MM. Juíza *a quo* que a pretensão exordial é apresentada de forma genérica, afastando-se dos ditames dos artigos do Código de Processo Civil que regem a matéria.

E, da prova coligida, não merece reparo a r. sentença.

Afinal, nessa fase, o pronunciamento judicial se restringe a declarar a existência ou não do dever do réu de prestar contas (art. 550, “*caput*” e § 5º, do Código de Processo Civil).

E, exatamente por tal motivo, deve delimitação e individualização no pedido da autora com apontamento das cobranças e valores duvidosos na gestão do negócio jurídico realizada por terceiro.

A requerente, todavia, acabou por descrever, apenas, que “*Os valores cobrados no referido empreendimento sempre fizeram emergir diversos questionamentos pela autora acerca da efetiva comprovação das despesas condominiais*” (fls. 06) ou que “*a simples descrição dos valores nos boletos locatícios é insuficiente para fins de prestação de contas*” (fl. 07).

Ressalta, ainda, que “*nunca compreendeu o que lhe foi cobrado, e o que de fato integra e contabiliza como despesa de condomínio (privativa e comum) e fundo de promoção e propaganda, efetivamente*” (fl. 11).

E, após ter sido instada pelo Juízo a emendar a petição inicial (decisão a fls. 220) “*uma vez que necessário apontar na inicial o indicativo dos lançamentos reputados indevidos e/ou duvidosos e o período exato em que ocorreram, com exposição de motivos consistentes que justifiquem a provocação do Poder Judiciário*”, acabou apenas por reforçar os pedidos iniciais, trazendo que “*Conforme delineado na petição inicial, a parte autora busca exigir contas no que se refere ao fundo de promoções e condomínio (privativo e comum) cobradas nos boletos encaminhados mensalmente ao longo do seu contrato de locação comercial*” (fl. 224).

Na ocasião, aduziu, ainda, dúvidas quanto aos gastos reais aplicados para o rateio de todos os lojistas no que se refere ao condomínio, bem como que claras suas indagações quanto “*as cobranças locatícias realizadas pelo shopping ao longo do contrato e que nunca foram esclarecidas por ele. Por ora, não há como a autora levantar se são indevidos ou não, pois depende de uma análise minuciosa, após a devida prestação de contas a ser realizada neste Juízo*” (fl. 225).

Portanto, neste momento, a apelante não realizou a individualização dos pedidos e do período a ser observado, não apontando sequer indícios de irregularidades na administração considerada. Em outras palavras, não indicou os lançamentos indevidos ou duvidosos nem o prazo a ser considerado, exigindo a prestação de contas em relação a todo o período em que vigente o contrato de locação, e tomando por base todas as cobranças efetuadas.

Como bem ressaltou o MM. Juízo *a quo*: “*Significa que é necessário que a autora demonstre que a via escolhida é apropriada à análise do pedido exordial, havendo de apontar os lançamentos incompreensíveis ou de difícil apuração ou, ao menos, motivos consistentes que embasem eventual alegação de excesso.*”

[...]

Ora, não se discute que a ré, na qualidade de administradora dos recursos cobrados dos lojistas, tem o dever, em tese, de prestar contas. Contudo, no caso em tela, a autora não esclarece nem aponta,

especificamente, as razões pelas quais entende indevidas as cobranças, tampouco os motivos consistentes que embasem a afirmação de dúvida ou de desconhecimento, o que não pode ser admitido.

De fato, ela não embasa minimamente a alegada suspeita de incorreção dos valores cobrados, tampouco eventual desproporcionalidade de tais cobranças com sua posição no empreendimento, frente à integralidade do condomínio, limitando-se a tecer meras conjecturas sem respaldo probatório.

A autora, aliás, já inclusive reconheceu como devidos os valores que integram as contas cuja verificação agora exige, assinando com a ré termos de confissões de dívida (fls. 473/483).

Em suma, e diante, sobretudo, da comprovação em contestação de que as contas de 2015 a 2019 foram aprovadas em assembleia geral ordinária, após submissão a auditoria contábil, compete à autora, no mínimo, embasar a suspeita de irregularidade para fundamentar o pedido de exigir contas, o que não fez" (fl. 714)."

De tal modo, rever a conclusão do acórdão impugnado, quanto à carência de interesse de agir na demanda ajuizada, notadamente no que diz respeito à falta de comprovação de dúvida objetiva acerca das cobranças realizadas, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se. Intimem-se.

Diferentemente do que aponta o agravante, a questão controversa não diz respeito à mera interpretação de norma federal, mas sim à suficiência dos elementos de prova acostados à inicial, enquanto aptos a demonstrar o interesse de agir na pretensão de exigir contas.

Neste contexto, eventual conclusão desta Corte Superior em sentido contrário ao das instâncias ordinárias – quanto à carência de interesse de agir na demanda ajuizada, notadamente no que diz respeito à falta de comprovação de dúvida objetiva acerca das cobranças realizadas – exigiria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

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

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.759.746 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0364198-7

Número de Origem:

10228816820218260405 20220000317477 20240000344948

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

Relator do Aglnt

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 : OREFICE MORENO ROUPAS LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA CRISTINA RAMOS - SP323590

MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805

JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810

AGRAVADO : ABACO INVESTIMENTOS LTDA

AGRAVADO : CELSO RICARDO DE MORAES

AGRAVADO : CONDOMINIO PRO INDIVISO DO SUPERSHOPPING OSASCO

AGRAVADO : CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : H. R. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : HBF OSASCO EMPREENDIMENTOS S.A

AGRAVADO : HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

AGRAVADO : ICP PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : OREFICE MORENO ROUPAS LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA CRISTINA RAMOS - SP323590

MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805

JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810

AGRAVADO : ABACO INVESTIMENTOS LTDA
AGRAVADO : CELSO RICARDO DE MORAES
AGRAVADO : CONDOMINIO PRO INDIVISO DO SUPERSHOPPING OSASCO
AGRAVADO : CURB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : H. R. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : HBF OSASCO EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVADO : HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
AGRAVADO : ICP PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), 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 junho de 2026