AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2803656 - SP(2024/0436777-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	:	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
ADVOGADOS	:	REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401 ANDRÉ ANDREOLI - SP213127 RUBENS DE OLIVEIRA ROCHA - SP091111
AGRAVADO	:	OREFICE MORENO ROUPAS LTDA
ADVOGADOS	:	MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685 JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILEGITIMIDADE DO CONDÔMINO PARA INDIVIDUALMENTE PROPOR AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. *"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."* (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).

III. Dispositivo

4. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, conhecer do agravo em recurso especial para dar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA55869309 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 10:43:08
Publicação no DJEN/CNJ de 17/04/2026. Código de Controle do Documento: 945fdac0-0de1-495d-8fab-3e471710578b

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, dar 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, 15 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA55869309 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 10:43:08
Publicação no DJEN/CNJ de 17/04/2026. Código de Controle do Documento: 945fdac0-0de1-495d-8fab-3e471710578b

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2803656 - SP(2024/0436777-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	:	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
ADVOGADOS	:	REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401 ANDRÉ ANDREOLI - SP213127 RUBENS DE OLIVEIRA ROCHA - SP091111
AGRAVADO	:	OREFICE MORENO ROUPAS LTDA
ADVOGADOS	:	MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685 JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILEGITIMIDADE DO CONDÔMINO PARA INDIVIDUALMENTE PROPOR AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. *"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."* (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).

III. Dispositivo

4. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, conhecer do agravo em recurso especial para dar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA54955385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 16/03/2026 14:23:30
Código de Controle do Documento: 0fc468d7-0249-4d6e-93de-0e92a55bcfcf

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 258-259).

Em suas razões (fls. 263-278), a parte agravante alega que houve impugnação adequada e completa dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 282-289).

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, eis que, impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, não há falar na incidência da Súmula n. 182 do STJ, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 68):

> LOCAÇÃO COMERCIAL AÇÃO DE EXIGIR CONTAS - Decisão que reconheceu a obrigação da agravante de prestar contas Demandada que é administradora de “shopping center” Manutenção da deliberação Art. 54, § 2º da Lei nº 8.245/91 que estabelece prazo de 60 dias, que não tem natureza decadencial, para o locatário exigir contas extrajudicialmente - Prazo prescricional decenal Art. 205 do Cód. Civil RECURSO DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 105-108).

Nas razões do recurso especial (fls. 111-138), fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, a parte recorrente apontou dissídio jurisprudencial e ofensa aos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, alegando a negativa de prestação jurisdicional, ao fundamento de que *"o TJSP, ao rejeitar o recurso de agravo de instrumento, limitou-se a negar provimento ao recurso, sem deliberar especificamente sobre a aplicação dos artigos de lei federal ao caso concreto"* (fl. 118),

(ii) arts. 550 do CPC, 1.347, 1.348, VIII, e 1.350 do CC, sustentando a ilegitimidade ativa do condômino para individualmente exigir contas da administradora do condomínio, cujo dever de prestação se restringe à assembleia do condomínio,

(iii) art. 206 do CC, defendendo que o prazo prescricional para a propositura da ação de exigir contas é de três anos, e não dez, como concluiu o Tribunal *a quo*,

Documento eletrônico VDA54955385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 16/03/2026 14:23:30
Código de Controle do Documento: 0fc468d7-0249-4d6e-93de-0e92a55bcfcf

(iv) art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, asseverando a decadência do direito da parte recorrida de exigir contas, porque decorrido o período de sessenta dias e

(v) arts. 17, 330, III, e 485, VI, do CPC, aduzindo a falta de interesse de agir ante a prestação regular das contas para a assembleia do condomínio.

O recurso especial não foi admitido em virtude de ausência de violação a dispositivo legal e por aplicação do óbice da Súmula n. 7 do STJ (fls. 169-172).

No agravo (fls. 175-193), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 201-204).

Examino as alegações.

No que se refere à ofensa ao art. 1.022 do CPC, a parte recorrente se ateve a formular alegação genérica de violação desse dispositivo, sem demonstrar de forma específica em que consistiu o vício cometido pelo Tribunal de origem.

Assim, diante da fundamentação recursal deficiente, que impede a exata compreensão da controvérsia, incide a Súmula n. 284/STF.

A respeito da possibilidade de o condômino exigir contas da administradora do condomínio, a Corte local assim se manifestou (fls. 71-73):

> O interesse processual da parte autora decorre da necessidade que ela possui de obter, por meio do processo, a proteção de interesse primário e substancial, alegadamente lesionado ou ameaçado de lesão. E a providência solicitada é idônea e está prevista no ordenamento jurídico.
>
> De fato, não se pode negar o direito de os demandantes obterem informação decorrente do negócio entabulado, devendo fazê-lo pelo meio processual adequado, que é a medida de prestação de contas, prevista nos artigos 550 e seguintes do CPC.
>
> Claro está, pois, que é perfeitamente possível à locatária compelir a locadora e administradora do empreendimento a lhe apresentar as contas do negócio jurídico.
>
> [...]
>
> Estando incontroverso o fato de a ré ser responsável pela prestação de contas, inegável seu dever de prestá-las, pois quem gere negócios tem o dever de prestar contas dos serviços executados.
>
> [...]
>
> Na qualidade de administradora, a demandada deve ofertar explicações detalhadas de cada valor que compõe a obrigação do autor, de modo que se possa verificar se tudo aquilo que foi exigido está de acordo com o contrato e não excede ao razoável e ao que foi convencionado.

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

Documento eletrônico VDA54955385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 16/03/2026 14:23:30
Código de Controle do Documento: 0fc468d7-0249-4d6e-93de-0e92a55bcfcf

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).

Ainda a esse respeito, confira-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.
>
> [...]
>
> 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.)

Nesse cenário, verifica-se que o acórdão recorrido não está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, eis que ausente legitimidade ativa da parte recorrida para exigir contas individual e diretamente da administradora do condomínio, razão pela qual é devida a extinção do feito, sem resolução de mérito.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte (fls. 258-259) e, em novo exame, CONHEÇO do agravo nos próprios autos para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, 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.

Por consequência, deverá a autora, ora agravada, arcar com as custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor da causa, observada eventual concessão de gratuidade.

Documento eletrônico VDA54955385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 16/03/2026 14:23:30
Código de Controle do Documento: 0fc468d7-0249-4d6e-93de-0e92a55bcfcf

É como voto.

Documento eletrônico VDA54955385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 16/03/2026 14:23:30
Código de Controle do Documento: 0fc468d7-0249-4d6e-93de-0e92a55bcfcf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.803.656 / SP

Número Registro: 2024/0436777-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0240000469925 10339846020218260506 20240000476486 20240000650452 2086870772024826000 20868707720248260000 208687077202482600005000 208687077202482600005001 20868707720248265000 240000469925

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

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

AGRAVANTE	: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	: VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
ADVOGADOS	: REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401
	ANDRÉ ANDREOLI - SP213127
	RUBENS DE OLIVEIRA ROCHA - SP091111
AGRAVADO	: OREFICE MORENO ROUPAS LTDA
ADVOGADOS	: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
	JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE	: VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO

Documento eletrônico VDA55855670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 01:05:10
Código de Controle do Documento: 646816ed-0373-4361-8e60-965bc2e80487

IMOBILIARIO - FII

ADVOGADOS : REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401

ANDRÉ ANDREOLI - SP213127

RUBENS DE OLIVEIRA ROCHA - SP091111

AGRAVADO : OREFICE MORENO ROUPAS LTDA

ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685

JOÃO LUCAS THIESEN SILVA - SC060810

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu dar 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, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55855670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 01:05:10
Código de Controle do Documento: 646816ed-0373-4361-8e60-965bc2e80487