



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084949 - MS (2025/0406708-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL ARQUITETO EUDES COSTA
ADVOGADOS : HE-MAN DE OLIVEIRA RODRIGUES - MS023857
DOROTI BORGES JUSTINO - MS009080
AGRAVADO : FRANCISCA DE ASSIS SANTOS
ADVOGADOS : THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700
EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701
AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONDOMÍNIO E EX-SÍNDICO. PROCEDIMENTO DA PRIMEIRA FASE. TEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇÃO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283 DO STF. INTERESSE DE AGIR DO CONDOMÍNIO. CONTAS NÃO PRESTADAS E APROVADAS PERANTE A ASSEMBLEIA, PELO EX-SÍNDICO, ANTES DE DEIXAR O CARGO. PRAZO PRESCRICIONAL. NATUREZA PESSOAL. DIVERGÊNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, há perda no interesse de agir do condomínio quando a prestação de contas tiver sido analisada e aprovada em assembleia. A aprovação de contas em assembleia somente afasta o interesse de agir quando comprovada de forma inequívoca; havendo controvérsia, subsiste o interesse do condomínio em exigir contas.
2. 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. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a ação de prestação de contas tem por base a obrigação de natureza pessoal, com prazo prescricional decenal, conforme art. 205 do Código Civil.
3. Na hipótese, o entendimento adotado no acórdão recorrido está dissonante com a jurisprudência assente desta Corte Superior.
4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, 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.

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084949 - MS(2025/0406708-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL ARQUITETO EUDES COSTA**
ADVOGADOS : **HE-MAN DE OLIVEIRA RODRIGUES - MS023857**
: **DOROTI BORGES JUSTINO - MS009080**
AGRAVADO : **FRANCISCA DE ASSIS SANTOS**
ADVOGADOS : **THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700**
: **EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701**
: **AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONDOMÍNIO E EX-SÍNDICO. PROCEDIMENTO DA PRIMEIRA FASE. TEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇÃO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283 DO STF. INTERESSE DE AGIR DO CONDOMÍNIO. CONTAS NÃO PRESTADAS E APROVADAS PERANTE A ASSEMBLEIA, PELO EX-SÍNDICO, ANTES DE DEIXAR O CARGO. PRAZO PRESCRICIONAL. NATUREZA PESSOAL. DIVERGÊNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, há perda no interesse de agir do condomínio quando a prestação de contas tiver sido analisada e aprovada em assembleia. A aprovação de contas em assembleia somente afasta o interesse de agir quando comprovada de forma inequívoca; havendo controvérsia, subsiste o interesse do condomínio em exigir contas.

2. 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. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a ação de prestação de contas tem por base a obrigação de natureza pessoal, com prazo prescricional decenal, conforme art. 205 do Código Civil.

3. Na hipótese, o entendimento adotado no acórdão recorrido está dissonante com a jurisprudência assente desta Corte Superior.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL ARQUITETO EUDES COSTA 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 Estado de Mato Grosso do Sul, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRELIMINAR DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AFASTADA. CONTESTAÇÃO DA REQUERIDA APRESENTADA TEMPESTIVAMENTE. CONTAS APROVADAS POR ASSEMBLEIA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. CONFIGURADO. DEVER DE GUARDA DE DOCUMENTOS PELA EX-SÍNDICA. DECADÊNCIA. JUNTADA DAS ATAS DAS ASSEMBLEIAS. DEVER DO CONDOMÍNIO. RECURSO PROVIDO.

1. A Constituição Federal exige que as decisões judiciais sejam fundamentadas, porém não é necessária uma fundamentação exaustiva, devendo ser afastada a alegação de nulidade quando a motivação mostrar-se suficiente para a compreensão das razões do convencimento do julgador.

2. Havendo vários requeridos, o dia do começo do prazo para contestar corresponderá à data em que efetivada a última citação, nos termos do artigo 231, § 1.º do Código de Processo Civil que, no caso, era o dia útil seguinte ao fim do prazo do edital.

3. Não há interesse de agir do condomínio quando as contas do síndico tiverem sido previamente prestadas e aprovadas por assembleia.

4. Deve-se reconhecer a decadência do direito de exigir a exibição das atas de assembleias, quando já expirado mais de 5 (cinco) anos da gestão da síndica demandada, conforme dispõe o artigo 22, § 1.º, alínea “g”, da Lei n.º 4.591/64.

5. É dever do condomínio a juntada das atas das reuniões dos condôminos para que se possa auferir as contas prestadas e aprovadas por assembleia.

6. Recurso provido.” (e-STJ, fl. 109)

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

(i) arts. 335 e 344 do Código de Processo Civil e art. 550 do Código de Processo Civil, pois a contestação da recorrida seria intempestiva, atraindo os efeitos da revelia e, no rito da ação de exigir contas, impor-se-ia a prestação de contas detalhada em razão da ausência de defesa válida no prazo;

(ii) art. 205 do Código Civil, pois a pretensão de exigir contas seria de natureza pessoal e estaria sujeita ao prazo prescricional decenal, não se aplicando limitação temporal diversa para obstar a exigência de contas do ex-síndico;

(iii) art. 550 do Código de Processo Civil e art. 1.348, VIII, do Código Civil, pois a aprovação das contas em assembleia não afastaria o interesse de agir do condomínio para exigir prestação de contas detalhada, sendo necessária para transparência e apuração de eventual irregularidade.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 154/158, 162/171 e 175/183).

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

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, FRANCISCA DE ASSIS SANTOS interpôs agravo de instrumento contra decisão que, na primeira fase da ação de exigir contas proposta pelo condomínio, reputou intempestiva sua contestação, rejeitou a alegação de falta de interesse de agir e afastou a decadência quanto à exibição de documentos. A agravante sustentou nulidade por ausência de fundamentação (art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC), a tempestividade da contestação à luz do art. 231, § 1º, do CPC, a falta de interesse de agir do autor - CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL ARQUITETO EUDES COSTA - porque as contas de sua gestão como síndica foram prestadas e aprovadas em assembleia, e a decadência do dever de guarda documental prevista no art. 22, § 1º, “g”, da Lei 4.591/1964.

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul afastou a preliminar de nulidade por falta de fundamentação e deu provimento ao agravo interposto pela ex-síndica para reconhecer a tempestividade da sua contestação, aplicando a regra do art. 231, § 1º, do CPC em litisconsórcio passivo, uma vez que o prazo se inicia com a última citação. O colegiado também afirmou a ausência de interesse de agir do condomínio - ora agravante - quanto às contas já prestadas e aprovadas em assembleia. Além disso, o acórdão reconheceu a decadência do direito de exigir a exibição de atas de assembleias da gestão da agravante, com fundamento no art. 22, § 1º, “g”, da Lei 4.591/1964, e determinou ao condomínio a juntada das atas que estão em sua posse, para aferição das contas aprovadas em assembleia (e-STJ, fls. 116-117).

A Corte de origem, ao analisar a tese de intempestividade da contestação, assim decidiu:

"Inicialmente, não se olvida que, havendo vários réus, o dia do começo do prazo para contestar corresponderá à data em que efetivada a última citação, nos termos do artigo 231, § 1.º 2 do Código de Processo Civil que, no caso, era o dia útil seguinte ao fim do prazo do edital.

Na hipótese vertente, a última citação deu-se com o requerido Alessandro Shinohara, através do edital publicado em 11.05.2022 (f. 536 dos autos de origem), tendo sido a contestação apresentada pela agravante protocolizada no dia 24.06.2021, conforme se verifica pelas fls. 470-476.

Destarte, resta indiscutível a tempestividade da defesa apresentada pela recorrente." (e-STJ, fl. 115)

Contudo, tal fundamento - artigo 231 do Código de Processo Civil -, autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF, segundo a qual "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Quanto ao interesse de agir do condomínio para exigir prestação de contas à ex-síndica e à decadência, o Tribunal de origem fundamentou o acórdão recorrido, nos seguintes termos:

"Outrossim, anoto que assiste razão à agravante quanto à ausência de interesse de agir do condomínio agravado no pedido de prestação de contas as quais já haviam sido devidamente aprovadas em assembleia por ata.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacificado no sentido de que não há interesse de agir pelo condomínio quando as contas do síndico tiverem sido previamente prestadas e aprovadas em assembleia de condôminos. Veja-se:

(...)

Sendo assim, estando comprovado através das atas de assembleia que várias das contas apresentadas pela agravante foram devidamente aprovadas, não há falar em exigir que se prestem novamente essas como pretendem os agravados, devendo a decisão ser retificada neste ponto.

No tocante ao pedido de reconhecimento da decadência do direito de exigir a exibição das atas de assembleias em sua gestão, também assiste razão à agravante.

Com efeito, o artigo 22, § 1º, alínea "g", da Lei n.º 4.591/64, dispõe que a obrigação do síndico de guarda de documentos comprobatórios de sua gestão expira em 5 (cinco) anos.

Desta feita, não há como exigir que a agravante ainda estar na guarda das atas das assembleias, vez que se passaram já mais de 5 (cinco) anos que deixou de administrar o condomínio.

Contudo, entendo por necessário determinar a juntada das atas de assembleias pelo condomínio agravado para que possam ser auferidas, sobretudo pela recorrente, as contas prestadas e aprovadas por assembleia, eis que não tendo acesso a tais documentos não pode a agravante submetê-los a um contador/auditor e, com isso, explicar/justificar porque realizou esses ou aqueles gastos.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de ausência de fundamentação e, no mérito, dou provimento ao agravo de instrumento interposto por Francisca de Assis Santos para: (i) declarar tempestiva a defesa apresentada pela agravante na fase de conhecimento; (ii) reconhecer a ausência de interesse de agir sobre as contas devidamente prestadas e aprovadas em assembleia pelos condôminos; (iii) reconhecer a decadência do direito de exigir a exibição de atas de assembleias pela agravante, com fundamento no artigo 22, § 1.º, alínea "g", da Lei n.º 4.591/64 e (iv) determinar que o condomínio junte aos autos todas as atas de assembleias que estão em sua posse para que possam ser auferidas as contas prestadas em assembleia, aprovadas ou não." (fls. 115-117)

Do excerto acima transcrito, infere-se que o Tribunal de origem alicerçou seu entendimento trazendo os seguintes argumentos: **i)** falta de interesse de agir do condomínio apenas sobre as contas já devidamente prestadas e aprovadas em assembleia, à luz da orientação do Superior Tribunal de Justiça; **ii)** decadência do dever de guarda pela ex-síndica, com base no art. 22, § 1º, "g", da Lei 4.591/1964, retirando da ex-síndica a obrigação de exibir documentos fora do prazo legal de guarda; e **iii)** determinação ao condomínio, por ser ele o possuidor das atas das reuniões dos condôminos, a juntada dos referidos documentos, para identificar, de forma objetiva, quais contas foram efetivamente apresentadas e aprovadas em assembleia,

delimitando o alcance da ausência de interesse de agir e viabilizando, se necessário, a análise contábil com base nos documentos que o próprio condomínio detém.

Neste ponto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está alinhado com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que falta interesse de agir ao condomínio, para o ajuizamento de prestação de contas quando as contas do síndico tiverem sido previamente prestadas e aprovadas por assembleia condominial. A propósito, confirmam-se:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...)

6. A aprovação regular das contas em assembleia condominial afasta o interesse de agir na ação de exigir contas, devendo eventual inconformismo ser veiculado por via própria, razão pela qual o acórdão recorrido está em sintonia com a orientação do STJ, circunstância que atrai o óbice previsto na Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido."

(AREsp n. 3.162.852/DF, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA**, j. 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026)

"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. (...)

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."

(AgInt no REsp n. 2.010.969/PR, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 8/9/2025, DJEN de 12/9/2025)

"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 constate 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**, j. 16/5/2022, DJe de 18/5/2022)

"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**, j. 24/11/2015, DJe de 30/11/2015)

No caso, o Tribunal reconheceu categoricamente que está "*comprovado através das atas de assembleia que várias das contas apresentadas*" pela parte demandada foram devidamente aprovadas, de modo que não se pode "*exigir que se prestem novamente essas*" contas como pretende o demandante. Desse modo, consignou acertadamente no dispositivo do acórdão o reconhecimento da "*ausência de interesse de agir sobre as contas devidamente prestadas e aprovadas em assembleia pelos condôminos*", o que está conformidade com o entendimento do STJ, quanto ao ponto.

Não obstante, o acórdão também determinou ao condomínio autor, por ser ele o possuidor dos documentos, que juntasse as atas das reuniões dos condôminos, para identificar, de forma objetiva, quais contas foram efetivamente apresentadas e aprovadas em assembleia, delimitando o alcance da ausência de interesse de agir e viabilizando, se necessário, a análise contábil, sobretudo pela parte demandada, com base nos documentos que o condomínio detém.

Nesse contexto, em que há, ainda, indefinição sobre a totalidade da apresentação e da aprovação das contas, permanece hígido o interesse de agir do condomínio autor em relação às contas que não foram devidamente prestadas e aprovadas em assembleia pelos condôminos.

Quanto à "*decadência do direito de exigir a exibição de atas de assembleias pela agravante, com fundamento no artigo 22, § 1.º, alínea "g", da Lei n.º 4.591/64*", a Corte de origem não interpretou adequadamente o instituto.

Na espécie, o acórdão recorrido contraria a jurisprudência desta Corte, segundo a qual 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.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a ação de prestação de contas tem por base a obrigação de natureza pessoal, com prazo prescricional

decenal, conforme art. 205 do Código Civil. Assim, em se tratando de ação de exigir contas ajuizada pelo condomínio contra o ex-síndico, a obrigação é de natureza pessoal, com prazo de prescrição de 10 anos.

Não se pode perder de vista que o art. 22, § 1º, "g", da Lei 4.591/64 diz respeito à obrigação da guarda de documentação pelo síndico, que tem o poder de elidir a pretensão de exibição de documentos após o decurso do prazo de cinco anos. Desse modo, o referido normativo não se aplica à presente demanda, na qual se trata de ação de exigir contas proposta pelo condomínio, cuja prestação poderá ser feita de outras formas, ainda que o ex-síndico não esteja mais na posse desta documentação.

Neste sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. SEGUNDA FASE. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO PRO JUDICATO E COISA JULGADA. PRAZO PRESCRICIONAL. NATUREZA PESSOAL. REGRA DE TRANSIÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. (...)

3. A pretensão de exigir contas possui natureza pessoal e atrai o prazo prescricional geral, incidindo a regra de transição do art. 2.028 do Código Civil para manter o prazo vintenário quando transcorrida mais da metade do tempo na data de vigência do novo Código. O prazo trienal por enriquecimento sem causa é subsidiário e não se aplica a pretensões fundadas em relação jurídica específica.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AREsp n. 2.289.478/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRESCRIÇÃO DECENAL. PROCEDIMENTO DA PRIMEIRA FASE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. (...)

4. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à tese prescricional, pois a ação de exigir contas é de natureza pessoal e se submete ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

5. A incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto ao procedimento e alegado desrespeito ao art. 550, § 2º, do Código de Processo Civil, pois, na primeira fase da ação de exigir contas, a controvérsia restringe-se à verificação da existência ou não do dever jurídico de prestar contas, ficando a análise da regularidade das contas reservada à segunda fase do procedimento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido."

(REsp n. 2.134.281/MG, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, QUARTA TURMA, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026)

"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. (...)

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. (...)

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."

(AREsp n. 2.097.640/RS, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRESCRIÇÃO DECENAL (ART. 205 DO CC). INAPLICABILIDADE DO PRAZO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, DO CC NA SEGUNDA FASE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA (ARTS. 1.022, II, E 489, § 1º, III E IV, DO CPC). CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. (...)

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta a tese e explicita que a ação de exigir contas, por sua natureza pessoal, atrai o prazo decenal do art. 205 do CC e que os lançamentos impugnados integram o objeto da própria ação, afastando a cisão de prazos e a transmutação para pretensão autônoma de repetição de indébito.

4. Na ação de exigir contas, a unidade do objeto justifica a incidência do prazo decenal do art. 205 do CC sobre a integralidade da controvérsia,

inclusive sobre a restituição de valores apurados na segunda fase, em harmonia com a orientação consolidada desta Corte. Aplica-se a Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AREsp n. 2.965.548/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTE. 2. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. 3. INTERESSE DE AGIR DO CONDOMÍNIO. CONTAS NÃO APRESENTADAS PELO EX-SÍNDICO ANTES DE DEIXAR O CARGO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. 4. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. NATUREZA PESSOAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 5. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 6. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. (...)

3. De fato, entende-se que o interesse de agir do condomínio para a propositura da ação de prestação de contas em desfavor do síndico só se esvazia se prestadas as contas e aprovadas por assembleia. Contudo, na hipótese, as contas não foram prestadas pelo ex-síndico, circunstância que, inclusive, foi reconhecida em contestação pelo recorrente, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Com efeito, o entendimento proferido pelo Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual entende que a ação de prestação de contas tem por base a obrigação de natureza pessoal, a ela se aplicando a prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil de 2002, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, aplicável para ambas as alíneas do permissivo constitucional.

5. A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

6. Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 1.924.285/RJ, Relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, j. 14/2/2022, DJe de 21/2/2022)

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. EX-SÍNDICO DE CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE DESNECESSIDADE DE GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO CONDOMÍNIO POR PRAZO SUPERIOR A 5 (CINCO) ANOS. ANÁLISE A SER REALIZADA NA SEGUNDA FASE DA AÇÃO.

1. Ação de prestação de contas, por meio da qual se objetiva ver o réu compelido a prestar contas durante o período em que atuou como síndico do condomínio (1997 a 2012).

2. Ação ajuizada em 05/04/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/04/2019. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se, a despeito do reconhecimento da obrigação de prestar contas pelo recorrente, deve ser feita, ainda na primeira fase da ação, a delimitação temporal de tal obrigação aos 5 (cinco) anos anteriores ao ajuizamento da demanda, tendo em vista previsão legal contida no art. 22, § 1º, "g", da Lei 4.591/64, que prevê tal prazo para a guarda pelo síndico da documentação relativa ao condomínio.

4. A ação de prestação de contas ocorre em duas fases distintas e sucessivas - na primeira, discute-se sobre o dever de prestar contas; na segunda, declarado o dever de prestar contas, serão elas julgadas e apreciadas, se apresentadas.

5. Assim, analisar-se-á, na primeira fase, a possibilidade propriamente dita de acolhimento do pedido formulado pelo autor e, via de consequência, sendo o réu condenado a prestar contas, passar-se-á à segunda fase da ação, na qual ele será intimado a fazê-lo, em 15 (quinze) dias, sob pena de não poder impugnar as que forem apresentadas pelo autor (art. 550, § 5º, do CPC/2015).

6. Tendo em vista que, na primeira fase da ação de prestação de contas, o julgador limita-se meramente a decidir se há a obrigação do réu em prestar determinadas contas, a alegação relativa à desnecessidade de o ex-síndico guardar documentação relativa ao condomínio por prazo superior a 5 (cinco) anos é questão a ser analisada apenas na segunda fase da ação.

7. Ademais, a obrigação constante do art. 22, § 1º, "g", da Lei 4.591/64 circunscreve-se à obrigação da guarda de documentação pelo síndico - o que fulminaria, sim, uma suposta pretensão de exibição de documentos -, ao passo que a prestação de contas poderá ser feita de outras formas, ainda que não se esteja mais na posse desta documentação.

8. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração de honorários."

(REsp n. 1.820.603/MT, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2019, DJe de 17/12/2019)

Nesse contexto, infere-se que o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul não laborou com o costumeiro acerto quando reformou a decisão proferida em primeira fase da ação de exigir contas, afastando o prazo prescricional decenal e reconhecendo a decadência, divergindo do entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça. Logo, o acórdão recorrido merece reforma.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, a fim de reconhecer o interesse de agir do autor em relação às contas que não foram devidamente prestadas e aprovadas em assembleia condominial, bem como, ainda, afastar a decadência e reconhecer o prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.084.949 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0406708-3

Número de Origem:

08042624920208120001

14042609120248120000

1404260912024812000050003

8042624920208120001

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL ARQUITETO EUDES
COSTA

ADVOGADOS : DOROTI BORGES JUSTINO - MS009080
HE-MAN DE OLIVEIRA RODRIGUES - MS023857

AGRAVADO : FRANCISCA DE ASSIS SANTOS

ADVOGADOS : THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700
EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701
AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
ADMINISTRAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, 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.

Brasília, 25 de maio de 2026