

OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO N.º 0827691-81.2024.8.19.0204

APELANTE: FERNANDO DE CARVALHO PEREIRA

**APELADO: CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIOS PARQUE ÁGUA
BRANCA REP/S/SÍNDICO**

APELADO: BANSEMER ADMINISTRADORA DE CONDOMINIO

APELADO: JOÃO MARCOS FIGUEIRA DE MELLO

RELATOR: DES. WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS

Apelação cível. Ação de prestação de contas c/c consignação em pagamento. Irresignação e pleito de apresentação de faturas de água e luz relacionadas ao período em débito perante o condomínio. Contas já prestadas e aprovadas em assembleia. Atendimento ao disposto no artigo 1.348, VIII, do Código Civil. Inadequação da via eleita para questionar a ata de aprovação ou eventual excesso em débito reconhecido pelo condômino. Manutenção do *decisum*. Recurso a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível, estando as partes acima nomeadas.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso**, na forma do voto do relator.

VOTO

Relatório nos autos.

O recurso é tempestivo e guarda os demais requisitos de admissibilidade, de forma a trazer seu conhecimento.

Passa-se à sua análise.



Cuida-se de apelação interposta de sentença que, em ação de prestação de contas c/c consignação em pagamento, julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, valendo destacar:

As atas assembleares (IDs 158971789 e 158971751) comprovam a aprovação das contas: em 01/07/2023 (unanimidade) e em 02/11/2024 (maioria), com reconhecimento de débito pelo autor. O artigo 1.353 do Código Civil torna as decisões assembleares vinculantes a todos os condôminos. Além disso, as pastas foram disponibilizadas, sem prova de negativa de acesso ao autor.

Destaco o entendimento do STJ no REsp 1.247.020/SP: “A aprovação das contas em assembleia geral, salvo demonstração de vício, fraude ou erro, vincula todos os condôminos”. Não houve, nos autos, qualquer indício de irregularidade capaz de invalidar as deliberações.

(...)

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido da parte autora, com fundamento no art. 487, I, do CPC, extinguindo o processo com resolução de mérito.

Condeno a autora em custas e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, com sobrestamento da cobrança em razão da gratuidade de justiça.

Após o trânsito em julgado, sem requerimentos, dê-se baixa e archive-se.

O autor interpôs apelação (index 173864269) em que pugna pela reforma da sentença e, para tanto, ratifica a inicial, sustentando que a existência de débitos pretéritos perante as concessionárias, abarcando período prévio ao cobrado pelo réu, se presta a demonstrar vícios que maculam a aprovação das contas em assembleia. Requer seja determinada a apresentação das contas de luz e água do condomínio do período de 01/2023 a 09/2024.

Como devidamente apontado no *decisum* atacado, verifica-se dos autos que as contas relativas a janeiro de 2021 a maio de 2023 foram prestadas em Assembleia Geral Ordinária realizada em 01/07/2023 (index 158971789), que compreende o período em relação ao qual o autor apontou existência prévia de débitos, cabendo ressaltar que foram aprovadas pela assembleia.

O mesmo se deu em relação ao período de junho de 2023 a setembro de 2024, realizada em 02/11/2024, conforme consta do index 158971751.

O período de 01/2023 a 09/2024 encontra-se, portanto, abarcado pela apuração das contas em assembleias. Dessa forma, tem-se o atendimento ao artigo 1.348, VIII, do Código Civil, que dispõe que, ao síndico, compete prestar contas à assembleia.

Dessa forma, não cabe ao autor, na qualidade de condômino, exigir contas que já foram prestadas à coletividade e por ela aprovadas.

Frise-se que, ao contrário do alegado pelo apelante, não restou demonstrada a existência de vícios em tais aprovações, e, ainda que assim não fosse, certo é que a ação de prestação de contas não se presta a desconstituir a aprovação de contas em assembleia geral e tampouco para questionar ou apurar eventuais excessos na cobrança de débito reconhecido pelo condômino, sendo, portanto, a via inadequada para tais fins.

À conta de tais ponderações, a sentença deve ser mantida sem qualquer reparo.

Pelo exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Tendo em vista o disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça deferida.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2025.

WAGNER CINELLI
DESEMBARGADOR
RELATOR

