



Humberto Theodoro Jr.
Sociedade de Advogados

Belo Horizonte, 6 de junho de 2019.

À Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ilma. Dra. Patricia Costa Agi Couto
Av. Indianópolis, 867, Moema
CEP. 04063-001
São Paulo/SP

**Ref.: Contrato de prestação de serviços. Ação
de prestação de contas. Inadequação da via
eleita.**

Acuso o recebimento de sua consulta para elaboração de opinião legal a respeito da existência do dever de prestar contas relativas a verbas cobradas a título de prestação de serviços de administração e conservação de loteamento, nos seguintes termos:

“Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., com 43 anos, é a maior empresa de loteamentos de lazer no Brasil, tendo implantado grandes empreendimentos no interior do Estado de São Paulo, com o total de 67 mil lotes. Os loteamentos foram implantados com a infraestrutura mínima permitida à época.

Os proprietários de lotes quando da assinatura do contrato de compra, contratam a Momentum para administração do loteamento, se obrigando a:

1

a) PAGAMENTO DE TAXA DE CONSERVAÇÃO, destinada a realização de serviços ordinários, especificados no contrato. Esse valor é fixo, reajustado pelo IGPM.

O comprador do lote fica sabendo quando da compra o valor que pagará por mês para esses serviços. Todos os riscos – variáveis – são de responsabilidade da administradora Momentum (inadimplemento de outros proprietários, variação dos custos dos serviços, aumentos de preço dos insumos, danos por vendaval, chuvas etc.).

Em outras palavras, há um preço (taxa de conservação) em troca de uma lista de serviços (conservação) e, portanto, não há que se falar em prestação de contas, pois não há, absolutamente, administração de dinheiro alheio, mas, apenas, contraprestação por um serviço prestado.

Os proprietários de lotes têm a concessão de uso dos espaços públicos, ruas e áreas verdes, concedidos pelas prefeituras para eles, representados pela Momentum, administradora do loteamento, desde sua concepção (implantação).

b) MELHORAMENTOS DO LOTEAMENTO. No contrato de venda, consta cláusula que permite à administradora realizar melhoramentos nos loteamentos com o objetivo do seu desenvolvimento (pavimentação de ruas, muros de fechamento, reforma de portarias etc.) sendo tais despesas bancadas por um FUNDO DE MELHORAMENTOS, mantido pela contribuição de todos os proprietários, mediante rateio das despesas. O fundo tem autorização para tomar empréstimos a fim de bancar o pagamento à vista das obras e parcelar para os proprietários.

Mensalmente a Momentum apresenta as contas do FUNDO DE MELHORAMENTOS em seu site e disponibiliza aos proprietários a consulta aos orçamentos, contratos e notas fiscais referentes aos lançamentos feitos. Se já há a prestação de contas mensal no site www.momentum.com.br, impróprio o pedido de prestação de contas pela via judicial.

Tem havido pedidos de prestação de contas dos valores pagos a título de taxa de conservação e contribuição para o fundo de melhoramentos.

Contestamos dizendo que com relação ao valor das taxas de conservação, por se tratar de valor fixo, não há que se falar em prestação de contas, pois não há administração de bens alheios. A Momentum recebe uma quantia fixa para administrar o loteamento e em contrapartida presta serviços preestabelecidos, inexistindo dever de prestar contas. E com relação aos melhoramentos, a empresa já presta contas mensais em seu site e por isso alegamos falta de interesse.

PARECER

1º Quesito: É correto afirmar que o valor pago a título de taxa de conservação é fixo e corresponde à contraprestação de serviços de conservação prestados pela empresa Momentum?

Analisando o Contrato de Venda e Compra de lotes que me foi apresentado e o Regulamento do Loteamento que integra tal contrato, não há dúvidas de que o adquirente celebrou um contrato de *prestação de serviços* com a Consultante, englobando *serviços de conservação e de administração de obras de melhorias* no loteamento, cada um deles remunerado de forma distinta.

A prestação de serviços (*locatio operarum*) é o contrato pelo qual “alguém – o prestador – compromete-se a realizar uma determinada atividade com conteúdo lícito, no *interesse de outrem* – o tomador –, *mediante certa e determinada remuneração*”¹ (g.n.). É, pois, contrato *bilateral, oneroso e comutativo*, uma vez que os contratantes conhecem, desde a celebração, as

¹ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*. 12.ed., Rio de Janeiro: Forense, 2017, v. 3, n.º 11.2.1, p. 493.

prestações a que se obrigaram: o tomador, pagar a remuneração acordada; e o prestador, realizar a atividade contratada².

Como se vê, o prestador do serviço faz jus a uma remuneração, que é livremente pactuada entre as partes, ou, na ausência de estipulação, será fixada por arbitramento, “segundo o costume do lugar, o tempo de serviço e sua qualidade” (Código Civil, art. 596).

No caso *sub examine*, a Consulente se obrigou a prestar aos proprietários de lotes do empreendimento os seguintes serviços:

a) *conservação do Loteamento*, aí incluídos: ligação da rede de água até as construções, na forma da licença de instalação do Loteamento, e conservação do sistema de captação; conservação de ruas, avenidas, praças, portarias e vegetação; guarda das portarias e dos lotes sem construção; análise e aprovação de projeto de construção no lote de acordo com o Regulamento para Construções; conferência de marcos de divisa do lote; e aterro de eventuais depressões. Para essa atividade, as partes estabeleceram um *preço fixo e certo* a ser pago *mensalmente* à Consulente, denominada de Taxa de Conservação;

b) *administração de obras de melhorias*, tais como pavimentação, recapeamento de ruas, avenidas e praças, rede de comunicação, cercas, muros de divisa, paisagismo, implantação de sistema e estrutura de transporte interno e ciclovias, melhorias no sistema de captação, tratamento e distribuição de água, e outras de interesse dos proprietários de lotes. Essas obras de melhoria, quando existentes, serão custeadas pelos proprietários com base no valor total das obras, acrescido da provisão para inadimplências, a partir de prévia tomada de preços entre pelo menos três concorrentes, realizada pela Consulente. Ao valor de cada parcela será acrescida a importância correspondente a 1/12 da Taxa de

² A prestação de serviços “possui um marcante traço de *bilateralidade*, uma vez que o prestador se obriga a realizar a atividade, em troca da retribuição, e o tomador se obriga a pagar o pactuado, em retorno à conduta efetivada. Por haver equivalência entre tais prestações, classifica-se como um contrato *comutativo*, sendo perfeitamente aplicável o conceito de contrato *evolutivo*, em que é estabelecida a equação financeira do contrato, impondo-se a compensação de eventuais alterações sofridas no curso do contrato” (GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil*. 5.ed., São Paulo: Saraiva, 2012, v. 4, p. 277-278).

Conservação vigente nos contratos de alienação de lotes firmados, a título de remuneração pelos serviços de administração da obra e despesas de cobrança. A remuneração da Consulente para esse serviço, destarte, *é eventual*, sendo exigida apenas *até a quitação de todas as obras de melhoramentos e eventuais financiamentos*.

Importante destacar que embora o serviço de conservação seja realizado pela Consulente mensalmente, com preço certo cobrado de cada proprietário, sua remuneração é variável, pois depende da apuração da “diferença entre o valor das contribuições recebidas e os custos realizados”. Assim, se em determinado período os custos forem maiores do que as contribuições, além de não receber qualquer remuneração pelo serviço prestado, a Consulente arcará com essa diferença, não havendo previsão de regresso contra os proprietários.

A situação é similar à da empreitada *a preço certo ou global*, em que o empreiteiro “não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto” (CC, art. 619)³.

Assim, respondendo ao quesito, pode-se afirmar que a Consulente celebra com cada proprietário um contrato de prestação de serviços de conservação e administração de obras de melhorias. A taxa de conservação cobrada dos proprietários corresponde, então, à contraprestação devida à Consulente em razão dos serviços de conservação por ela prestados.

2º Quesito: *Havendo pagamento de preço fixo para a conservação do loteamento há que se falar em administração de bem alheio? Em sendo assim, o valor pago para a conservação do loteamento, que independe de*

³ “Obriga-se a empreiteira contratada por preço certo e que assumiu o custeio da mão de obra e do material de construção, a entregar a obra nos termos ajustados. Cabe à construtora realizar a previsão de custo utilizando os seus conhecimentos específicos da área, bem como da prática no mercado, para dar segurança ao consumidor acerca das despesas demandadas, sendo vedada a alteração ulterior do preço sob o fundamento de necessidade de acréscimo à obra ou aumento do custo do material ou da mão de obra, pois essas oscilações devem ser ponderadas pela empreiteira no momento da formação do ajuste” (g.n.) (TJMG, 14ª Câmara Cível, Ap. 1.0024.05.694640-3/001, Rel. Des. Heloísa Combat, ac. 18.08.2006, DJMG 11.10.2006).

variações (inadimplências, variação de custos, etc.) comporta prestação de contas?

Conforme demonstrado no quesito anterior, a taxa de conservação exigida de cada proprietário refere-se à *contraprestação do serviço de conservação* prestado pela Consulente. Em outras palavras, a verba representa *remuneração* da prestadora pelos serviços de conservação disponibilizados aos adquirentes dos lotes.

Em razão da natureza comutativa do contrato de prestação de serviço, o regular desempenho pelo prestador da atividade ajustada faz surgir o direito a uma contraprestação. “Este dever do tomador do serviço é uma *retribuição pela conduta praticada*, sendo também chamada de honorários, soldadas, preço ou salário”⁴ (g.n.).

Assim, se a taxa de conservação nada mais é do que a remuneração devida à Consulente pelos serviços desempenhados, não há que se falar em administração de bem alheio. Pelo contrário, **a prestadora gere recursos próprios, que lhe são devidos por força do contrato**. Se se tratasse de administração de verba de terceiro, certamente, tal como previsto para o Fundo de Melhorias mencionado no Regulamento do Loteamento, a contribuição de cada proprietário seria calculada com base no custo total das despesas. Além disso, haveria previsão contratual para a majoração da taxa em caso de aumento no preço dos materiais e da mão de obra empregados na realização do serviço, sem que a Consulente assumisse qualquer risco sobre os custos.

A situação se assemelha à das administradoras de planos de saúde que cobram uma remuneração mensal do usuário para, quando necessário, utilizarem os serviços de médicos, hospitais e laboratórios conveniados. O preço é pago mensalmente pelo usuário, utilizando ou não os serviços que são colocados à sua disposição, estando a administradora desobrigada de prestar

⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil cit.*, p. 281.



contas⁵. Mediante o pagamento do preço, o conveniado faz jus aos serviços disponibilizados pela prestadora, sempre que precisar.

Se não há, pois, administração de bem de terceiro, inexistente o dever de prestar contas por parte da Consulente e, por conseguinte, ausente o interesse do proprietário em ajuizar a ação de prestação de contas.

I – É sabido que a prestação de contas é uma obrigação exigível de todo aquele que administra bens, valores ou direitos alheios, para benefício de outrem, em função de contrato ou de dever imposto pela lei. Portanto, independentemente da fiel execução do contrato ou dos deveres impostos pela lei, aquele que tem sob sua guarda e administração bens e direitos alheios tem o dever – e também o direito – de prestar contas. São obrigados a prestar contas, *verbi gratia*, o mandatário, comodatário, depositário, gestor de negócios, inventariante, tutor, curador, etc..

Prestar contas – define ADROALDO FURTADO FABRÍCIO – “significa fazer alguém a outrem, pormenorizadamente, parcela por parcela, a exposição dos componentes de débito e crédito resultantes de determinada relação jurídica, concluindo pela apuração aritmética do saldo credor ou devedor, ou de sua inexistência”⁶.

O procedimento especial da ação de exigir contas foi concebido em direito processual com a destinação específica de compor os litígios em que a pretensão, no fundo, se volte para o esclarecimento de certas situações

⁵ “O contrato de plano de saúde é bilateral, de modo que as prestações são pagas para que o benefício seja mantido. Não há qualquer repasse de bens, dinheiro ou direitos do autor às rés, para administração, a justificar o pedido de contas. Não houve, em nenhum momento da contratação, administração de dinheiro ou de bens do autor pelas rés. A operadora do plano de saúde não atua como representante do usuário, como comissionária, mandatária ou gestora de seus negócios, o que caracterizaria o dever de prestar contas. A operadora atua como contratada para o fornecimento de serviços, recebendo a respectiva contraprestação, de maneira que não há obrigação de prestar contas” (g.n.) (TJSP, 10ª Câm. de Direito Privado, voto do relator na Ap. 1010154-72.2016.8.26.0625, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, ac. 07.02.2017, DJe 09.02.2017).

⁶ FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1984, v. III, t. III, n.º 249, p. 305.



resultantes, no geral, da administração de bens alheios⁷. O seu objetivo, destarte, é *liquidar o relacionamento jurídico existente entre as partes no seu aspecto econômico*, de tal modo que, afinal, se determine, com exatidão, **a existência ou não de um saldo, fixando, no caso positivo, o seu montante, com efeito de condenação judicial contra a parte que se qualifica como devedora**⁸. Nesse sentido, o entendimento do STJ:

“1. O escopo da prestação de contas é o acerto de lançamentos a crédito e a débito em determinada relação jurídica em que haja a administração de bens ou interesses alheios para, ao final, declarar a existência de saldo em favor de uma das partes, não comportando a pretensão de alterar ou revisar cláusula contratual, nem mesmo em caráter secundário.

(...)

3. Sendo incabível na via processual eleita, o acerto das obrigações contratuais e cobrança da remuneração deve seguir o rito ordinário”⁹ (g.n.).

O dever de prestar contas pode ser cumprido extrajudicialmente, quando a lei não impuser ao devedor a forma judicial. Geralmente, porém, nessas hipóteses, tais prestações judiciais de contas não provocam um procedimento contencioso e costumam resolver-se através de expedientes de natureza de jurisdição voluntária ou graciosa. Já as hipóteses em que se verifica a possibilidade de prestação de contas extrajudicial, a aceitação das contas pelo credor põe termo à obrigação, sem qualquer necessidade de recurso às vias do contencioso judicial.

Entretanto, quando a gestão de bens e interesses alheios gera, entre as partes, litígios, seja acerca do próprio dever de prestar contas ou recusa do

⁷ Cabe a ação de prestação de contas em todas as situações em que haja necessidade “de acerto-se, em face de um negócio jurídico, a existência de um débito ou de um crédito” (TJSP, 15ª Câmara Cível, Ap. 226.857-2, Rel. Des. Quaglia Barbosa, ac. 12.04.1994, JTJ 162/117).

⁸ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. 53.ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019, v. II, n.º 46, p. 74. Diante desse singular aspecto da ação, Rocco considera como seu principal objetivo o de obter a condenação do pagamento da soma que resultar a débito de qualquer das partes no acerto das contas (ROCCO, Ugo. “Rendimento dei conti”, verbete in *Novissimo Digesto Italiano*. Torino: UTET, 1968, v. 15, p. 433).

⁹ STJ, 4ª T., AgInt no AREsp. 423.842/SP, Rel. para acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, ac. 12.12.2017. DJe 12.04.2018.

devedor a prestá-las, seja quanto às parcelas componentes da conta, seja quanto ao saldo apurado, *nasce o interesse jurídico que justifica o manejo da ação.*

Cumpre, outrossim, frisar: a ação de prestação de contas não se presta a apurar eventuais inadimplementos contratuais ou fixar perdas e danos. Sua finalidade é estritamente liquidar o relacionamento jurídico-econômico existente entre as partes **e estabelecer eventual saldo devedor de uma das partes.**

II – Para compor o litígio e realizar a prestação jurisdicional, a lei exige que a relação processual se estabeleça de modo a atender a *determinados requisitos e certas condições*, o juiz, antes de enfrentar o mérito da causa, terá de exercer juízo de admissibilidade do processo.

Não se pode alcançar a prestação jurisdicional mediante qualquer manifestação de vontade perante o órgão judicante. Tem-se, primeiro, que observar os requisitos de *estabelecimento e desenvolvimento válidos da relação processual*, como a capacidade da parte, a representação por advogado, a competência do juízo e a forma adequada do procedimento. Não atendidos esses pressupostos, não há viabilidade de desenvolver-se regularmente o processo. Os pressupostos processuais atuam, portanto, no plano da *validade* da relação processual.

Para que o processo seja eficaz a atingir o fim buscado pela parte, ou seja, *a solução do mérito*, é necessário que a lide seja deduzida em juízo com observância de alguns *requisitos básicos*, sem cuja presença o órgão jurisdicional não estará em situação de enfrentar o litígio e dar às partes uma solução que componha definitivamente o conflito de interesses. É que, embora abstrata, a ação não é genérica, de modo que, para obter a tutela jurídica, é indispensável que o autor demonstre uma pretensão idônea a ser objeto da atividade jurisdicional do Estado. Vale dizer: a existência da ação depende de

alguns requisitos constitutivos que se chamam *condições da ação*, sem as quais o juiz não está autorizado a dirimir o litígio¹⁰.

Nessa ordem de ideias, *condições* ou *requisitos* da ação, como os conceitua ARRUDA ALVIM, “são as categorias lógico-jurídicas, existentes na doutrina e, muitas vezes na lei (como é claramente o caso do direito vigente), mediante as quais se *admite que alguém chegue à obtenção da sentença final*”¹¹ (g.n.).

À falta de uma condição da ação, o processo será extinto, sem que o Estado possa dar resposta ao pedido de tutela jurisdicional do autor (CPC/2015, art. 485, VI). Haverá ausência do direito de ação, ou, na linguagem corrente dos processualistas, ocorrerá *carência de ação*. Fala-se, portanto, em ausência ou carência de ação no sentido técnico de *falta do direito ao provimento de mérito*¹².

O CPC de 2015 fugiu do *nomen iuris* “condições da ação”, consignando, porém, que “para postular em juízo é necessário ter *interesse e legitimidade*” (art. 17).

O *interesse de agir*, que é instrumental e secundário, surge da *necessidade* de obter por meio do processo a proteção ao interesse substancial¹³. Entende-se, dessa maneira, que há interesse processual “se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais”¹⁴.

Localiza-se o interesse processual não apenas na *utilidade*, mas especificamente na *necessidade* do processo como remédio apto à aplicação do

¹⁰ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. 60.ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019, v. I, n.º 95, p. 165.

¹¹ ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. *Código de Processo Civil Comentado*. São Paulo: RT, 1975, v. I, p. 315.

¹² THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil cit.*, v. I, n.º 95, p. 166.

¹³ LIEBMAN, Enrico Tullio. *Manuale di Diritto Processuale Civile*. Ristampa da 2.ed. Milano: A. Giuffrè, 1966, v. I, n. 14, p. 41.

¹⁴ BUZAID, Alfredo. *Agravo de petição no sistema do Código de Processo Civil*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1956, n. 39, pp. 88-89.

direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma *necessidade*, como adverte ALLORIO¹⁵. Essa necessidade se encontra naquela situação “que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não o fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares)”¹⁶.

Para a prestação de contas, deve-se analisar se há necessidade da intervenção judicial para compor um litígio real entre as partes, visto que esta condição não decorre pura e simplesmente de uma relação jurídica material de gestão de bens ou interesses alheios. Se, por exemplo, o devedor das contas as apresenta extrajudicialmente, não há razão para se impor o acerto em juízo.

A legitimidade, por sua vez, é a titularidade ativa e passiva da ação, na linguagem de LIEBMAN¹⁷. “É a pertinência subjetiva da ação”¹⁸. Assim, para que a lide seja efetivamente solucionada, é preciso que os sujeitos sejam, de acordo com a lei, *partes legítimas*. Estará legitimado “o autor quando for o *possível* titular do direito pretendido, ao passo que a legitimidade do réu decorre do fato de ser ele a pessoa indicada, em sendo procedente a ação, a suportar os efeitos oriundos da sentença”¹⁹.

No caso da prestação de contas, deve-se indagar, no que concerne aos termos da relação material, *da existência efetiva do poder* daquele que se diz credor das contas de sujeitar o demandado a prestá-las.

Inexistentes a legitimidade ou o interesse de agir, a ação deve ser extinta, sem julgamento de mérito (CPC/2015, art. 485, VI).

III – No caso da consulta, o proprietário de lote no empreendimento **não tem interesse nem legitimidade** para o ajuizamento da ação de prestação de contas em relação à taxa de conservação uma vez que, consoante já se afirmou,

¹⁵ ALLORIO, Enrico. *Problemas de Derecho Procesal*. Buenos Aires: EJE, 1969, v. II, n. 37, p. 290.

¹⁶ ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. *Código de Processo Civil Comentado cit.*, I, p. 318.

¹⁷ LIBMAN, Enrico Tullio. *Manuale di Diritto Processuale Civile cit.*, n. 14, p. 42.

¹⁸ BUZAID, Alfredo. *Agravo de petição no sistema do Código de Processo Civil cit.*, n. 39, p. 89.

¹⁹ ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. *Código de Processo Civil Comentado cit.*, I, p. 319.

trata-se de verba remuneratória da Consultante pela prestação do serviço de conservação. Assim, não há administração de bem de terceiro a justificar a ação de prestação de contas. Nesse sentido, farto entendimento jurisprudencial:

(i) “Concluindo a Corte de origem que não havia administração de bens de terceiros, mas que os réus apenas adquiriram imóvel dos agravantes, comprometendo-se a providenciar a regularização do bem, daí a ausência de interesse no pedido de prestação de contas, o reexame da questão esbarra no óbice de que trata o verbete n. 7 da Súmula desta Casa”²⁰ (g.n.).

(ii) “Na hipótese de contrato de financiamento, ou como no caso dos autos, de cartão de crédito, não há entrega de recursos financeiros do correntista à instituição financeira ou à administradora (depósitos), para que os administrem ou efetuem pagamentos, mediante débitos em conta-corrente. A instituição financeira ou administradora promove o pagamento aos fornecedores dos produtos ou serviços adquiridos pelo usuário, perdendo a disponibilidade dos valores correspondentes até o limite convencionado, os quais acaso não quitados no prazo estipulado convertem-se em modalidade de empréstimo, cabendo ao financiado restituir o valor emprestado, com os encargos e na forma pactuados. Não há, portanto, interesse de agir para pedir prestação de contas, de forma mercantil (CPC, art. 917 [de 1973]), a fim de apurar os encargos dos financiamentos necessários à quitação dos débitos ao longo da relação contratual”²¹ (g.n.).

Se, pois, a ação de prestação de contas tem cabimento quando o autor se considera titular do direito de exigir contas do réu, visto ter este administrado bens ou valores daquele, tratando-se de verba própria de quem recebeu o dinheiro em troca da entrega de serviços, não há que se falar em

²⁰ STJ, 4ª T., AgInt. no AREsp. 832.078/PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, ac. 15.12.2015, DJe 02.02.2017. No mesmo sentido: “A ação de prestação de contas tem como objetivo declarar a existência ou inexistência do dever de prestar contas e, se for o caso, forma-se o título executivo a respeito do saldo apurado em favor de uma das partes (arts. 914 e seguintes). *Necessária a existência de administração de coisa alheia, o que deve ser declarado na 1ª fase do procedimento especial em questão. As cláusulas em um contrato de prestação de serviço de telefonia são preestabelecidas, sendo claras as informações previamente prestadas ao contratante acerca das taxas e demais encargos pactuados* e, ainda, as prestações são cobradas de acordo com o uso do serviço. Eventual ilegalidade deverá ser expurgada através da ação própria, revelando-se inadequada a prestação de contas, faltando à parte autora interesse de agir” (g.n.) (TJMG, 16ª Câmara Cível, Ap. 1.0707.13.027567-0/001, Rel. Des. Aparecida Grosso, ac. 13.04.2016, DJe 27.04.2016).

²¹ STJ, 4ª T., AgRg no AREsp. 468.908/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, ac. 05.06.2014, DJe 18.06.2014.

interesse, nem em legitimidade para se requerer a demonstração pormenorizada das receitas e despesas envolvidas na relação jurídica.

O pacto contratual de que a remuneração do prestador do serviço é dada pela diferença entre o valor recebido e o valor gasto com o serviço de conservação do loteamento significa, necessariamente, que o saldo - positivo ou negativo – pertence a quem foi contratado para a prestação do serviço.

Esse fato, por si só, é suficiente para elidir o *interesse* e a *legitimidade* do proprietário de lote na ação de prestação de contas, cujo objetivo seria, estritamente, liquidar o relacionamento jurídico-econômico existente entre as partes **e estabelecer eventual saldo a ser pago por uma delas à outra.**

Diante do exposto, respondendo ao quesito, uma vez que o saldo da taxa de conservação constitui *remuneração* da Consulente – seja ele positivo ou negativo - pelos serviços por ela prestados, não há que se falar em administração de bem alheio e, por conseguinte, inexistente o interesse de agir e a legitimidade do proprietário de lote para o ajuizamento da ação de prestação de contas.

3º Quesito: *É correto afirmar que o valor da contribuição para o fundo de melhoramentos, calculada com base em rateio dos custos despendidos para a implantação de melhorias do loteamento tem sua prestação de contas feitas?*

O Regulamento do Loteamento retrata, como já demonstrado na resposta ao 1º Quesito, um contrato de *prestação de serviços*, pelo qual a Consulente se obriga a realizar *serviços de conservação e de administração de obras de melhorias* no loteamento.

Para a *atividade de conservação*, as partes estabeleceram um *preço fixo e certo* a ser pago *mensalmente* à Consulente, denominada de Taxa de Conservação, que constitui verdadeira remuneração pelo serviço prestado. Já em relação à atividade de *administração de obras de melhorias*, o contrato previu que, quando necessário, os serviços serão custeados pelos proprietários com

base no valor total das obras, acrescido da provisão para inadimplências, a partir de prévia tomada de preços entre pelo menos três concorrentes, realizada pela Consulente. A remuneração da Consulente para esse serviço, destarte, é eventual, sendo exigida até a quitação de todas as obras de melhoramentos e eventuais financiamentos, no valor correspondente a 1/12 da Taxa de Conservação vigente nos contratos de alienação de lotes firmados.

Essa taxa representa verdadeira administração de bem de terceiro, razão pela qual a Consulente presta contas mensalmente em seu site (www.momentum.com.br), conforme relatado na consulta. Além disso, nos termos do referido site e do Regulamento do Loteamento, a documentação das obras de melhoramentos e os demonstrativos de receitas e despesas “serão mantidos pela ADMINISTRADORA por 5 anos, podendo ser examinados por qualquer PROPRIETÁRIO no escritório da ADMINISTRADORA mediante agendamento prévio”.

Como se vê, a Consulente presta contas mensalmente, de forma extrajudicial, aos proprietários, sendo, portanto, completamente desnecessária a utilização da ação judicial de prestação de contas para esse fim. Aqui, também, flagrante a ausência de interesse do proprietário de lote em pedir prestação de contas.

I - Com efeito, quem, de fato, administra bens de outrem fica obrigado a prestar contas de sua administração. Entretanto, essa prestação não precisa ser invariavelmente feita em juízo. Se a parte se dispõe ao acerto direto ou extrajudicial, não pode a outra, por puro capricho, impor o acerto de contas em juízo. Falta-lhe interesse legítimo para tanto, porque o mesmo resultado seria facilmente atingível sem a intervenção do Judiciário e sem os incômodos e os ônus da sucumbência processual. O caso é, destarte, como já se asseverou no parecer, de carência de ação por desrespeito ao art. 17 do CPC/2015, que condiciona a prestação jurisdicional tanto à legitimidade quanto ao interesse.

Interesse, na hipótese de ação de exigir contas, existirá quando haja recusa na prestação das contas ou motivo justo para rejeitar aquelas

particularmente elaboradas ou ainda quando exista controvérsia quanto à composição das verbas que hajam de integrar o acerto de contas²².

No caso da consulta, como se viu, a Consulente presta, espontânea e mensalmente, as contas em seu site, o que afasta por completo o interesse dos proprietários em ajuizar a ação de exigir contas. Nesse sentido, o entendimento do STJ:

“A Corte de origem concluiu que o recorrente é carecedor de ação, por falta de interesse processual (art. 3º do CPC/1973), porquanto as provas carreadas aos autos demonstram que a prestação das contas relativas à produção (entrega de cereais à cooperativa ré) foi realizada, administrativamente, em momento oportuno e, inclusive, resultou na lavratura de termo de confissão de dívida celebrado entre as partes litigantes, por meio do qual o recorrente manifestou expressa e integral concordância com a dívida confessada, sua evolução e desobrigou a agravada de prestar novas contas”²³ (g.n.).

II – Além disso, se o proprietário não ficar satisfeito com os dados apresentados no site, pode agendar com a Consulente uma data para verificar todos os documentos relativos às contas prestadas. Essa é a forma e o procedimento contratualmente previstos pelas partes para a prestação de contas. Somente após esgotada a metodologia contratual sem satisfação do proprietário de lote, é que a ação seria cabível.

A moderna concepção da obrigação a vislumbra como um *processo*. Em lugar da antiga visão estática da relação obrigacional, o direito moderno a encara do ponto de vista dinâmico. Além da estrutura (elementos que a compõem), considera as funções que deve desempenhar (finalidades visadas pelo vínculo jurídico)²⁴.

Nessa perspectiva dinâmica, a obrigação se apresenta como “um sistema de processos”, em que a relação obrigacional se configura como algo

²² THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil cit.*, v. II, n.º 51, p. 82.

²³ STJ, 4ª T., AgInt no AREsp. 299.446/RS, Rel. Min. Lázaro Guimarães, ac. 20.02.2018, DJe 26.02.2018.

²⁴ NORONHA, Fernando de. *Direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva, v. I, n. 1.6.1, 2003, p. 76.

complexo que se encadeia e se desdobra numa sucessão de atos em direção a um fim: o adimplemento, ou a satisfação dos interesses do credor. “O adimplemento atrai e polariza a obrigação. É o seu fim”²⁵. O tratamento teleológico da obrigação deve, por isso, permear todo o estudo da relação obrigacional, permitindo detectar todos os seus elementos – deveres e poderes –, bem como lhes definir o sentido e os limites.

O direito moderno não se contenta com a descrição dos elementos da relação obrigacional. O mais importante reside no seu aspecto dinâmico, nas fases de seu desenvolvimento e na interligação e interdependência entre elas. Fala-se do vínculo obrigacional como “o programa da obrigação” (HECK). Como processo – anota COUTO E SILVA –, a obrigação compõe-se, em sentido lato, do “conjunto de atividades necessárias à satisfação do interesse do credor”. Explica mais o civilista:

“Os atos praticados pelo devedor, bem assim como os realizados pelo credor, repercutem no mundo jurídico, nele ingressam e são dispostos e classificados segundo uma ordem, atendendo-se aos conceitos elaborados pela teoria do direito. Esses atos, evidentemente, tendem a um fim. É precisamente a finalidade que determina a concepção da obrigação como processo”²⁶ (g.n.).

Para o autor, a noção de obrigação como processo pressupõe duas fases, quais sejam: i) a do nascimento e desenvolvimento dos deveres assumidos e ii) a do adimplemento propriamente dito²⁷. Todas elas, repita-se, visando a satisfação dos direitos do credor.

A obrigação, assim, pode formar-se seguindo “um *iter* pré-negocial que será sucedido pela conclusão do contrato”, ou pode nascer progressivamente, por meio de diversas declarações que vão sendo elaboradas

²⁵ SILVA, Clóvis do Couto e. *A obrigação como processo*. São Paulo: Bushatsky, 1976, p. 5. Para PONTES DE MIRANDA, a finalidade da obrigação é a satisfação de todos os interesses envolvidos na relação: “obtido o fim, a relação jurídica extingue-se; mas, para isso, é preciso que a satisfação seja completa” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, tomo XXVI, §3.169, n.º 2, p. 439).

²⁶ SILVA, Clóvis do Couto e. *A obrigação como processo cit.*, p. 10.

²⁷ *Ob. cit.*, p. 44.

paulatinamente, até se chegar ao acordo final²⁸. Do mesmo modo, a fase de desenvolvimento pode dar-se de forma dilatada no tempo, seguindo um programa definido pelos contratantes, um processo concatenado de condutas que, sujeitando-se às instabilidades decorrentes do tempo e do meio social em que está inserido o contrato, criam deveres, direitos, ônus e poderes para os sujeitos da relação obrigacional, não previstos originariamente²⁹.

III - No caso da consulta, as partes previram um mecanismo extrajudicial para a prestação de contas pela Consulente. Primeiro, ela as presta em seu site, o que pode ser facilmente acessado por qualquer proprietário. Caso o interessado entenda necessário, basta marcar com a Consulente para verificar todos os documentos das obras e os demonstrativos de receitas e despesas. Não obstante esse procedimento fixado pelas partes contratualmente, no caso da consulta um dos proprietários ajuizou a ação de prestação de contas, sem verificar a documentação que estava à sua disposição, alegando tão somente que a Consulente “anuncia em seu site, prestação desacompanhada de documentos comprobatórios da aplicação dos recursos que arrecada”.

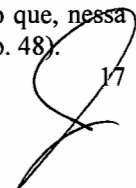
Data maxima venia, por puro capricho e sem que houvesse qualquer descumprimento contratual pela Consulente, o proprietário requer a intervenção do Poder Judiciário para exigir contas que seriam facilmente apuradas extrajudicialmente, bastando, para tanto, agendar com a Consulente uma data para verificar todos os documentos relativos às contas prestadas, seguindo procedimento contratualmente previsto.

A jurisprudência do STJ é tranquila no sentido de que não basta o autor alegar ser titular do direito de exigir contas. Não concordando com aquelas

²⁸ MARTINS-COSTA, Judith. In TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao novo Código Civil*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, v. V, tomo II, p. 45.

²⁹ “A fase do seu desenvolvimento é por si mesma aquela em que se concentra a maior carga de dinamismo da relação obrigacional, pois aí se estará concretizando o programa de cumprimento, tal qual ajustado pelas partes, isto é, tal qual resulta das respectivas declarações negociais. Porém, projetando-se no tempo esse programa de cumprimento pode sofrer vicissitudes, decorrentes do tempo e das circunstâncias, por forma a gerar direitos, deveres, poderes formativos, direitos potestativos, sujeições e ônus não originalmente previstos. Daí a importância da consideração da relação como uma sequência teleologicamente estruturada, pois poderá ocorrer que modificações produzidas nos deveres não atinjam a *unidade substancial e finalística* da relação que, nessa medida, subsiste enquanto tal” (MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil cit.*, p. 48).

17



prestadas extrajudicialmente, deve indicar, de forma precisa, os motivos pelos quais as desaprova, sob pena de lhe carecer interesse de agir:

(i) “Nos termos da jurisprudência desta Corte, a *petição inicial de ação de prestação de contas* deve demonstrar o vínculo jurídico entre autor e réu, delimitar o período objeto da pretensão e *expor os suficientes motivos pelos quais se busca a prestação de contas, para que esteja demonstrado o interesse de agir do autor da ação*”³⁰ (g.n.).

(ii) “Embora cabível a ação de prestação de contas pelo titular da conta corrente, independentemente do fornecimento extrajudicial de extratos detalhados, não basta a mera presunção genérica de que há possível erro nos lançamentos para respaldar o pedido inicial, *sendo necessária indicação das ocorrências duvidosas em sua conta corrente, o que justificaria a provocação do Poder Judiciário mediante ação de prestação de contas*. Entendimento sedimentado pela Segunda Seção deste STJ no julgamento do REsp. 1231027/PR. Na presente hipótese, constata-se a existência de pedido genérico na inicial, devendo ser decretada a ausência de interesse de agir do correntista no manejo da ação de prestação de contas”³¹ (g.n.).

A necessidade de indicação do erro na prestação de contas também foi estabelecida em sede de Incidente de Resolução de demandas Repetitivas (IRDR) pelo Tribunal de Justiça de São Paulo:

“INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS IRDR - Ação de prestação de contas ajuizada por correntista de instituição financeira. Pedido genérico. Tese firmada - *Impossibilidade de ajuizamento de ação de exigir contas por correntista de forma vaga e genérica. Necessidade de se apontar na inicial o indicativo dos lançamentos reputados indevidos e/ou duvidosos* e o período exato em que ocorreram, com exposição de

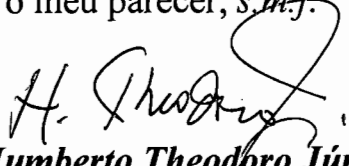
³⁰ STJ, 3ª T., AgInt. no AREsp. 1.435.247/GO, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, ac. 20.05.2019, DJe 24.05.2019.

³¹ STJ, 4ª T., EDcl nos EDcl no AgRg no AG. 1.355.663/PR, Rel. Min. Marco Buzzi, ac. 01.03.2016, DJe 10.03.2016. No mesmo sentido: “Ausente o interesse de agir na propositura de ação de prestação de contas fundada em causa de pedir genérica, desprovida de dúvida efetiva, mormente na hipótese em que se alega simples dúvida ou desconhecimento das tarifas e encargos previsto no contrato” (TJMG, 9ª Câmara Cível, Ap. 1.0024.13.391262-6/001, Rel. Des. Pedro Bernardes, ac. 15.02.2017, DJe 13.03.2017).

motivos consistentes que justifiquem a provocação do Poder Judiciário”³² (g.n.).

Diante do exposto, respondendo ao quesito, é correto afirmar que a Consulente presta extrajudicialmente contas pelos valores recebidos a título de contribuição para o fundo de melhoramentos, razão pela qual não há qualquer necessidade do ajuizamento da ação de exigir contas para esse fim. Basta que os contratantes sigam o procedimento previsto contratualmente para verificação das contas apresentadas. A par dessa circunstância, que por si só afasta o interesse do proprietário para a ação, não concordando com as contas prestadas pela Consulente, deveria, na inicial, justificar a razão da sua não aceitação e apontar os lançamentos considerados indevidos ou duvidosos. Se assim não procede, apresentando motivação genérica e vaga, ausente o interesse de agir e, portanto, indevido o ajuizamento da ação de prestação de contas.

É o meu parecer, *s.m.j.*


Humberto Theodoro Júnior

³² TJSP, Turma Especial Privado 2, IRDR 2121567-08.2016.8.26.0000, Rel. Des. Lígia A. Bisogni, ac. 28.03.2017, *DJe* 31.03.2017.