



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo nº: **1154833-13.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Serviços Profissionais**
Requerente: **Condominio Residencial Margarida**
Requerido: **Beat Fidc, Simplex Administração Financeira e Imobiliária Ltda e Eagle Capital Gestão de Investimentos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Melissa Bertolucci**

Vistos.

Condominio Residencial Margarida propôs ação de exigir contas em face de **Beat Fidc, Simplex Administração Financeira e Imobiliária Ltda e Eagle Capital Gestão de Investimentos Ltda**, requerendo sejam as requeridas condenadas a prestarem contas, no prazo de 15 (quinze) dias, informando quais os valores de deságio foram pagos, bem como se houve qualquer cessão de créditos de taxas vencidas anteriormente à data firmada no contrato celebrado entre as partes, sob o fundamento de que celebrou com a requerida Simplex contrato por meio da qual esta prestava o serviço de garantidora da taxa de condomínio, de modo que, assim que tomou posse, solicitou à empresa esclarecimentos quanto ao recebimento de valores pagos durante o contrato, pois conforme a Cláusula 10.5 do Contrato de Promessa de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças, o deságio deveria ser de 14% (quatorze por cento) sobre o valor total que teria que receber, porém, o síndico notou que, nos últimos pagamentos, estava ocorrendo um desconto de 20% (vinte por cento). Afirma que, questionou, ainda, a existência de cessão de crédito anterior ao contrato celebrado. Afirma que a requerida se recusou a prestar contas e, ainda, rescindiu o contrato, sob o argumento de que os condôminos apresentavam alta taxa de inadimplência. Afirma o dever das requeridas de prestarem contas.

Foi deferido o benefício da assistência judiciária gratuita à parte autora.

A parte requerida foi citada e apresentou contestação, de forma tempestiva, por meio da qual, preliminarmente, alegou a ilegitimidade passiva das empresas Simplex e Eagle, bem como, a incompetência do Juízo e irregularidade da representação processual e,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

no mérito, se contrapôs à pretensão da parte autora, sob o fundamento de que o contrato celebrado entre as partes não implica na administração de bens do condomínio, tratando-se de cessão de créditos, Afirma que além da taxa de deságio, o contrato previa a cobrança de taxas e despesas, correspondentes à tarifa de emissão de boletos no valor de R\$ 2,50 por unidade emitida e taxa de transferência no valor de R\$ 14,00. Alega que não prestou informações àquele indicado como síndico, por ausência de comprovação dos poderes de representação do condomínio, bem como, que a rescisão não teve relação com tal pedido, mas com a alta taxa de inadimplência dos condôminos (fls. 142/150).

Foi apresentada réplica (fls. 231/233).

É o relatório. Fundamento e decidido.

Julgo antecipadamente a lide por prescindir da produção de outras provas, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O condomínio regularizou sua representação processual, juntando aos autos ata de eleição do síndico que o representa (fls. 234/238), de modo que não persiste mais a irregularidade apontada em contestação.

Não é o caso, ainda, de se acolher a alegação de incompetência, em função da existência de cláusula de eleição de foro.

Conquanto as partes concordem que houve a celebração de contrato entre elas, para cessão de créditos do condomínio à requerida Beat, o instrumento juntado aos autos não foi assinado por ambas, o que impede que seja reconhecida a validade da cláusula de eleição de foro ali consignada, já que isso exige a anuência expressa de ambos os contratantes.

Por fim, é o caso de se reconhecer a ilegitimidade passiva das empresas Simplex e Eagle.

O contrato de cessão foi celebrado com a requerida Beat, que figura como potencial cessionária dos créditos de titularidade do condomínio, responsável, ainda, pelo pagamento do preço acordado pelo crédito cedido. As demais empresas atuam apenas como intermediadora e mandatária de tal fundo, na relação entre as partes.

No mérito, não existe obrigação da cedente requerida de prestar contas ao autor.

A ação de exigir contas é regulamentada pelos artigos 550 e seguintes do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Código de Processo Civil, que a divide em duas fases, quando controvertida a obrigação de prestar contas, situação em que a primeira delas se destina a apurar a existência de tal obrigação apenas.

Tal ação é cabível sempre que a administração de bens, valores ou interesses de determinado sujeito seja confiada a outrem, a quem incumbirá a obrigação de prestar de contas de tal administração, por meio da apresentação de relação pormenorizada das receitas e despesas no desenvolvimento da administração.

No caso, a relação estabelecida entre as partes não implica na administração pelo cessionário de bens e direitos do condomínio.

O contrato celebrado entre as partes prevê a cessão de créditos pura e simples, respondendo o condomínio, em regresso, apenas pela existência, legitimidade e validade do crédito cedido.

O contrato celebrado entre as partes é conhecido como contrato guarda-chuva ou normativo, em que são previstas as bases para a celebração de outros contratos dele derivados. Nele, apenas se define as condições gerais para vários contratos futuros entre duas partes.

Nessa esteira, em cada oportunidade em que a parte autora decidia ceder seus créditos, deveria solicitar a celebração de termo de cessão específico, no qual constariam todas as condições daquela transação, inclusive no que diz respeito às taxas e despesas aplicáveis. Confirmam-se os termos de tal contrato:

"10.6 A emissão do Termo de Cessão significará para todos os efeitos legais em inequívoca manifestação de vontade e plena aceitação das condições dispostas neste contrato em caráter irrevogável e irretratável, inclusive no que diz respeito a multas, juros, correção monetária, despesas extrajudiciais e judiciais, honorários de sucumbência e demais encargos incidentes sobre o crédito cedido, não tendo mais nada a reclamar, seja em que esfera for, as respeito do negócio realizado. "

Uma vez transferidos os créditos e pago o preço pelo requerido, eles passavam a pertencer a este, que nada mais devia ao autor e vice-versa, com exceção das hipóteses de regresso, o que aqui não se questiona.

As informações buscadas pelo autor, portanto, encontram-se nos termos de cessão celebrados, inexistindo qualquer obrigação do requerido de prestar contas, posto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

que, repita-se, o contrato não implicava na administração pelo requerido de bens e valores do requerente.

Diante do exposto, por meio desta decisão parcial de mérito, JULGO EXTINTO O PROCESSO, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, com relação aos requeridos SIMPLEX e EAGLE, e IMPROCEDENTE o pedido em face do requerido BEAT. Assim, extingo esta primeira fase da ação de exigir contas, com resolução do mérito, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência integral, condeno a parte AUTORA ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como, dos honorários advocatícios da parte contrária que fixo no percentual de 10% sobre o valor da causa.

Caso o vencido seja beneficiário da justiça gratuita, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário. A concessão de gratuidade não afasta o dever de o beneficiário pagar, ao final, as multas processuais que lhe sejam impostas.

Transitado em julgado, antes de se proceder ao arquivamento, atente-se a Serventia para o determina o artigo 1.098, das NSCGJ (Art. 1.098. Os processos findos não poderão ser arquivados sem que o escrivão judicial certifique nos autos estar integralmente paga a taxa judiciária com a respectiva vinculação da guia, os honorários devidos aos órgãos públicos ou entidades conveniadas, a multa prevista no §2º, do art. 77, do Código de Processo Civil e as contribuições, ou sem que faça extrair certidão em que sejam especificadas essas parcelas para fins de inscrição da dívida ativa).

Caso exista algum valor em aberto, nos termos do parágrafo 1º do referido dispositivo, antes da extração da certidão para fins de inscrição na dívida ativa, o escrivão judicial providenciará a intimação do responsável para o pagamento do débito, nos moldes do art. 274 e parágrafo único, do Código de Processo Civil. Não tendo sido atendida a notificação no prazo de 60 (sessenta) dias da expedição da notificação, a certidão extraída será encaminhada à Procuradoria Fiscal, quando se tratar de devedor domiciliado na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

capital, ou à Procuradoria Regional respectiva, quando se tratar de devedor domiciliado em outra comarca.

Nos casos de gratuidade da justiça, o recolhimento da taxa judiciária correspondente à parte a quem foi concedido o benefício, será realizado pelo vencido, salvo se também for beneficiário da gratuidade, antes do arquivamento dos autos, sob pena de adoção das providências indicadas nos parágrafos anteriores.

Em não havendo o recolhimento, a serventia providenciará a extração da certidão para inscrição na dívida ativa.

Regularizados, e nada mais sendo requerido, independentemente de nova intimação, arquivem-se os autos, observando-se as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Em caso de pedido de cumprimento de sentença, a parte deve observar as orientações do Comunicado CG nº 1789/2017.

Publique-se. Intimem-se. Dispensado o registro (Prov. CG n. 27/2016).

São Paulo, 04 de abril de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA