



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313090

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1090928-34.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADAPLAN ADMINISTRAÇÃO ASSESSORIA E PLANEJAMENTO LTDA, são apelados MAURICIO DA SILVA e JOEL MARINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.522

Apelação nº 1090928-34.2024.8.26.0100

**Apelante: ADAPLAN ADMINISTRAÇÃO ASSESSORIA E
PLANEJAMENTO LTDA**

Apelado: MAURICIO DA SILVA

Apelado: JOEL MARINO

Comarca: 3ª - Vara Cível do Foro Central da Comarca de Capital

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ADMINISTRADORA CONDOMINIAL QUE FIGURA COMO MERA MANDATÁRIA. RECURSO PROVIDO.

I. O caso em exame versa sobre a responsabilidade da administradora do condomínio pela divulgação das informações relativas à AGE datada de 02/05/2024, pleiteada pelo Autor.

II. A questão em discussão consiste em verificar se a administradora do condomínio possui legitimidade passiva ad causam para figurar no polo passivo da demanda, por conta da obrigação relativa à divulgação de AGE.

III. Razões de Decidir: A administradora age como mandatária do condomínio, conforme o artigo 653 do Código Civil, não possuindo poder de decisão sobre a publicidade de AGE, função esta atribuída ao síndico, conforme o artigo 1.348, III, do Código Civil. O contrato de prestação de serviços entre a administradora e o condomínio estabelece, ainda, que a administradora atua em nome do síndico, não possuindo autonomia para tomar iniciativas inerentes ao representante legal do condomínio.

IV. Tese de julgamento: 1. A administradora de condomínio, na condição de mandatária, não possui legitimidade passiva ad causam para tratar de demandas relativas a decisões que competem ao síndico. 2. A ilegitimidade passiva da administradora deve ser reconhecida quando sua atuação se limita à execução de decisões do síndico e questões meramente burocráticas.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Adaplan Administração Assessoria e Planejamento Ltda., contra a sentença de fls. 173/178, da lavra do MM. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, proferida nos autos da ação de obrigação de fazer promovida por Mauricio da Silva.

A ação foi julgada procedente nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na peça vestibular para confirmar a tutela de urgência anteriormente concedida (fls. 66/68 e 85).

Em razão de sucumbência CONDENO a parte requerida, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00”.

Em face da sentença foram opostos embargos de declaração pela Corré, Adaplan Administração, às fls. 181/185, que foram rejeitados, conforme decisão de fls. 190.

A sentença foi disponibilizada no Dje de 15/10/2024 (fls. 180) e a decisão dos embargos no Dje de 12/11/2024 (fls. 192).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido fls. 206. Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado nos termos do art. 1.007, §3º, do CPC.

A Corré requer a reforma da sentença. Alega, em breve síntese, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, figurando como mera administradora com a atribuição restrita às disposições constantes do contrato de prestação de serviço firmado com o condomínio, representado na pessoa do síndico, atuando na condição de mandatária.

Assevera que não é responsável pelo cumprimento da obrigação de fazer objeto dos autos, consistente da divulgação da AGE datada de 02/05/2024, uma vez que *“não cabe à administradora decidir se envia ou não circulares, advertências e/ou notificações aos condôminos”*, sendo essa atribuição exclusiva do síndico, invocando o art. 1.348 do Código Civil, que versa sobre a competência do Síndico.

Aduz, ainda, que *“o contrato de prestação de serviços é claro em estabelecer que não cabe à administradora assumir as responsabilidades do síndico, determinando ou não fato ou ordens as quais por ele já foi definido, cabendo-lhe apenas o trabalho administrativo de comunicar as determinações do síndico, por sua conta e risco”*, pugnando pelo reconhecimento de sua ilegitimidade passiva *ad causam*, bem como pela condenação do Autor no ônus da sucumbência.

O Autor, por sua vez, apresenta contrarrazões pugnando pelo desprovimento do recurso, conforme fls. 214/218.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Ressalvado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o recurso comporta acolhimento.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

MAURICIO DA SILVA ajuizou Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela Antecipada em face de JOEL MARINO, síndico do Condomínio Edifício ITAIM NEW LIFE, sustentando que há resistência ilegítima por parte do requerido em cumprir e divulgar as deliberações de uma Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02/05/2024.

O autor afirma que, nesta assembleia, os condôminos decidiram, por unanimidade, não ratificar a Assembleia Geral Ordinária de 31/08/2023 e convocar uma nova reunião para

22/07/2024, com pautas específicas como aprovação de contas, nova previsão orçamentária e eleição de síndico. Alega que o requerido se recusou a publicar a ata e convocar os condôminos para a nova assembleia, o que o levou a buscar intervenção judicial.

O autor sustenta que, conforme a Lei nº 4.591/64 e a convenção do condomínio, o síndico tem a obrigação de cumprir e comunicar as deliberações das assembleias aos condôminos.

Requer a concessão de tutela de urgência para que Joel publique a deliberação da assembleia em 24 horas e, subsidiariamente, que forneça os dados de correspondência dos condôminos para que ele possa distribuir a ata. Além disso, o autor solicita a condenação de Joel ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Deu à causa o valor de R\$ 1.000,00.

Com a petição inicial (fls. 1/6), vieram os documentos de fls. 7/64. A decisão de fls. 66/68 deferiu o pedido de tutela de urgência para determinar que o réu, no prazo de 24 horas, dê publicidade aos condôminos da ata da assembleia extraordinária realizada em 02/05/2024, na forma prevista na Convenção do Condomínio, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 15.000,00. Pela petição de fls. 75/77 o autor noticiou a falta de cumprimento da medida liminar deferida.

Sobreveio decisão de fls. 85, que, deferindo o pedido de fls. 75/83, recebeu como emenda à inicial e determinou a inclusão no polo passivo do presente feito ADAPLAN ADMINISTRAÇÃO ASSESSORIA E PLANEJAMENTO LTDA, bem como determinou os termos da tutela já deferida e determinando a parte autora que comprovasse o recebimento enviando a decisão impressa e assinada pela parte requerida.

Também determinou-se a citação.

ADAPLAN ADMINISTRAÇÃO, ASSESSORIA E PLANEJAMENTO LTDA apresentou contestação às fls. 88/97 alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva na ação proposta por Mauricio da Silva. Alega que a ação visa o cumprimento de uma liminar pelo síndico Joel Marinho, relacionada à distribuição da ata de uma assembleia geral extraordinária.

A ADAPLAN sustenta que não há qualquer ato seu que justifique sua inclusão no polo passivo, pois atua apenas como administradora do condomínio, sem ingerência nas decisões, que são de responsabilidade do síndico e dos conselheiros. Cita o Código de Processo Civil, que prevê a ilegitimidade como causa para indeferimento da petição inicial.

A ADAPLAN argumenta que suas funções são meramente administrativas, conforme contrato de prestação de serviços, e que não cabe a ela tomar decisões ou assumir responsabilidades do síndico.

No mérito, a ADAPLAN defende que a ação deve ser julgada improcedente, pois a assembleia foi presidida por condôminos, incluindo o autor, que poderia ter distribuído a ata.

Requer a extinção da ação por ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, a improcedência da ação, com condenação do autor ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais.

Juntou procuração e documentos às fls. 98/102.

O autor noticiou a ausência de cumprimento da liminar por ambas partes requeridas (fls. 103/108).

JOEL MARINO contestou o feito às fls. 109/112, alegando, preliminarmente, a tempestividade da contestação, considerando os prazos processuais e feriados.

Afirma que o autor busca que ele, na qualidade de síndico, distribua a ata de uma assembleia realizada em 02/05/2024, cujo objetivo era ratificar outra assembleia de 31/08/2023. Aduz que a administradora ADAPLAN foi incluída no polo passivo por supostamente deter os documentos do condomínio.

Argumenta que a convocação para a assembleia de 31/08/2024 foi devidamente enviada por e-mail, prática que ele considera válida, apesar de a convenção prever carta registrada. Afirma que o autor recebeu a convocação por e-mail, conforme comprovado, e que a administradora realizou uma nova assembleia para ratificação, onde houve confusão e o autor invalidou procurações de forma agressiva.

Explica que a ata não foi entregue porque não refletia os fatos ocorridos e aguardava alterações.

Ele destaca que a ordem judicial de distribuição da ata foi cumprida pela administradora dentro do prazo. Entende que a ação é uma represália e alega que o autor poderia ter distribuído a ata registrada por ele mesmo.

Por fim, requer a improcedência da ação e a condenação do autor ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Juntou procuração e documentos às fls. 113/115.

Na petição de fls. 119/121, Joel Marino manifesta-se em cumprimento à decisão de fls. 169, relatando que o autor da ação pleiteia a apresentação de documentos referentes à convocação da Assembleia Geral Ordinária de 30/08/2023, incluindo cópias do edital de convocação, comprovante de envio ao autor, lista de presença, resumo das prestações de contas e comprovantes de envio aos demais condôminos.

Explica que a assembleia de 30/08/2023 foi objeto de ratificação em uma assembleia realizada em 02/05/2024, onde a mesma não foi ratificada, invalidando todas as deliberações anteriores. Aduz que a ata da assembleia extraordinária de 02/05/2024 detalha que a convocação foi feita por e-mail e carta registrada, e que as procurações apresentadas não foram aceitas por falta de requisitos formais. Disse que durante a assembleia, foi discutido que a convocação anterior não permitiu a participação adequada dos condôminos e que havia questões financeiras não esclarecidas. Entende que a decisão foi de não ratificar a assembleia de 31/08/2023 e convocar uma nova assembleia para 22/07/2024. Sustenta que, com a invalidação da assembleia de 30/08/2023, a presente ação perdeu seu objeto, pois a exibição dos documentos solicitados refere-se a um processo de convocação já invalidado. Ele afirma não ter mais provas a produzir, pois todos os documentos relevantes já foram apresentados. Às fls. 128 disse que a liminar foi cumprida no prazo, se referindo aos documentos de fls. 99/102.

A correquerida Adaplan juntou petição de fls. 129/132 juntou cópias da ata para todas as unidades do condomínio Itaim New Life. Houve réplica às fls. 137/140.

O autor às fls. 141 juntou declaração da proprietária da unidade 44 que recebeu a carta de cancelamento da assembleia que estava marcada para 22/07/2024 sem receber a cópia da ata que marcou a assembleia, arguindo o descumprimento da ordem judicial. A correquerida Adaplan informou às fls. 147/148 e fls. 149/150 que o autor tenta tumultuar o feito e que restou comprovado o cumprimento da liminar. Intimadas as partes a especificarem provas (fls. 168), informaram as partes que não possuem mais provas a produzir (fls. 171 e 172). É O RELATÓRIO”.

No caso em comento, a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela Corré, na qualidade de administradora do condomínio deve ser acolhida.

Isto, porque, a responsabilidade pela divulgação da AGE datada de 02/05/2024, pleiteada pelo Autor, não cabe à administradora, haja vista que cabe ao síndico decidir pelo envio ou não de circulares, advertências e/ou notificações aos condôminos.

Observo que a administradora, ora Apelante, presta serviços para o Condomínio Edifício Itaim New Life, consoante contrato celebrado entre as partes (fls. 154/161).

O objeto do referido contrato de prestação de serviços prevê às fls. 160, por meio da Clausula Contratual 2.7 quê:

2.7) A CONTRATADA, como prestadora de serviços, tem limite de atuação fixados nesse contrato, não lhe cabendo tomar providências ou iniciativas próprias do síndico, nos termos do artigo 1.348 e seguintes do Código Civil e demais legislação pertinente, tampouco aquelas inerentes aos condôminos e corpo diretivo, inclusive os de fiscalização

Cumpre ressaltar que a administradora age em nome do condomínio, administrado pelo síndico, e não por conta própria, figurando, destarte, na posição de mandatária, haja vista que não tem poder de decisão pela publicidade da AGE, posto que essa função pertence ao síndico do condomínio, eleito em assembleia, consoante previsão estabelecida no artigo 1.348, III, do Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

(grifamos e destacamos).

Em outras palavras, não há que se falar em legitimidade passiva por parte da administradora para figurar no polo passivo da demanda, haja vista que sua função é atuar em nome do síndico, cumprindo as questões administrativas deliberadas pelo corpo diretivo, não por conta própria, figurando, destarte, na mera posição de mandatária, nos termos do art. 653 do Código Civil que assim dispõe:

“Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato”

A discussão não é nova e, em situações similares, esta C. 34ª Câmara de Direito Privado assim já decidiu:

Agravo de Instrumento. Condomínio. Obra realizada em unidade condominial. Alegação de barulho excessivo. Ação de obrigação de não fazer c./c. pedido de danos morais. Decisão agravada que considerou a administradora do condomínio parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. **Pedido recursal formulado pela administradora Agravante para reformar a decisão agravada a fim de declarar a sua ilegitimidade passiva ad causam. Relação de mandato. A administradora presta serviços ao condomínio, não atuando em nome próprio. Inteligência do artigo 653 do Código Civil. Decisão reformada.** RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2027757-66.2022.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022)

Apelação cível - ação declaratória de inexigibilidade de débito- demanda aparelhada por promitente comprador em face da compromissória vendedora e da administradora do condomínio- cobrança indevida de cotas condominiais por jungida a período anterior à imissão na posse - **ilegitimidade passiva "ad causam" acertadamente reconhecida- administradora- mera mandatária do condomínio-** acervo cognitivo a informar cobrança das despesas condominiais em discussão pelo condomínio, credor da obrigação e frente a quem deveria a ação ter sido ajuizada - sentença preservada- recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1054123-72.2017.8.26.0506; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2020; Data de Registro: 02/04/2020)

Indenizatória de danos morais fundada em relação condominial. **Ilegitimidade da administradora do condomínio mantida, na medida em que mera prestadora de serviços, na condição de mandatária.** Reiterada cobrança indevida por dívida quitada e redução do fornecimento de água em unidade condominial por arbitrariedade e sem respaldo assemblear. Abusividade e prejuízo moral. Dupla finalidade do instituto: punitiva e compensatória. Reparação moral fixada moderadamente, atendida à dupla finalidade do instituto (punitiva ao ofensor e compensatória à vítima) e tendo em vista a condição financeira do condomínio réu. Gratuidade judiciária concedida ao condomínio réu, destinado às moradias e baixa renda e demonstradas condições econômicas desfavoráveis. Sentença essencialmente mantida, readequados os honorários advocatícios com base no valor da condenação. Apelos da autora e do réu providos em parte. (TJSP; Apelação Cível 1021275-53.2015.8.26.0554; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2017; Data de Registro: 13/11/2017)

(grifamos e destacamos).

Na mesma toada, esta Egrégia Corte Paulista adota posicionamento semelhante. Vejamos:

CONDOMÍNIO – Consignação em pagamento das despesas condominiais – Ação dirigida contra a administradora do condomínio – Preliminar de ilegitimidade passiva reconhecida – Precedentes do STJ e desta Corte – Extinção do processo sem resolução de mérito – Inversão dos ônus de sucumbência – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0015038-09.2011.8.26.0506; Relator (a): Carlos von Adamek; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2016; Data de Registro: 05/07/2016)

Condomínio. Ação de restituição de valores cumulada com indenização por danos morais ajuizada em relação a empresa administradora do condomínio. Sentença que reconheceu a ilegitimidade da ré para figurar no polo passivo. Apelo do autor. Ilegitimidade passiva reconhecida. Administradora que não age em nome próprio, mas como mera mandatária do condomínio (art. 653 do CC). Sentença terminativa mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1018941-62.2020.8.26.0007; Relator (a): Morais Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2022; Data de Registro: 01/04/2022)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DECISÃO QUE INDEFERIU O BLOQUEIO DA CONTA INFORMADA, POIS NÃO PERTENCE AO CONDOMÍNIO DEVEDOR – Exequente que insiste no bloqueio on line de valores existentes na conta da administradora do condomínio – Descabimento – O simples fato de a terceira empresa efetuar a cobrança das cotas condominiais, por si só, não caracteriza qualquer fraude à execução ou contra credores, pois é evidente que assim age em razão de contrato de prestação de serviços celebrado com o condomínio devedor – Impossibilidade do bloqueio, que pode atingir valores que sequer pertencem ao condomínio – Precedentes – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2012006-39.2022.8.26.0000; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2022; Data de Registro: 28/03/2022)

(grifamos e destacamos).

Em resumo, a sentença merece reforma para acolher a ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela administradora, Corré.

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos constantes do voto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em razão do acolhimento do recurso da Corrê e à luz do princípio da causalidade, necessária inversão do ônus da sucumbência, devendo o Autor arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, em favor do patrono da Apelante, por critério de equidade, no importe de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos) reais, a teor do art. 85, §8º do CPC.

L. G. Costa Wagner

Relator