



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005449-72.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que são apelantes EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e STUDIO BELA VISTA SPE LTDA, é apelado ALESSANDRO FERNANDES COSTA NICOLAU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1005449-72.2024.8.26.0068

ORIGEM: FORO DE BARUERI - 4ª VARA CÍVEL

APELANTES: EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES

LTDA; STUDIO BELA VISTA SPE LTDA

APELADO: ALESSANDRO FERNANDES COSTA NICOLAU

JUIZ(A) SENTENCIANTE: RENATA BITTENCOURT COUTO DA COSTA

VOTO Nº 7224

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. ILEGITIMIDADE ATIVA. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame: Ação de obrigação de fazer proposta por membro da Comissão de Representantes do Patrimônio de Afetação contra incorporadoras, visando à obtenção de documentos e informações sobre o empreendimento "Smart Connect", em Osasco/SP, sob pena de multa. A r. sentença julgou procedentes os pedidos inaugurais. Apela a parte ré, sustentando, preliminarmente, a ilegitimidade ad causam do autor. No mérito, pugna pela reforma do decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise acerca da alegação de ilegitimidade ativa do autor para pleitear, em nome próprio, direitos que pertencem à Comissão de Representantes do Patrimônio de Afetação, da qual é membro.

III. Razões de Decidir: O autor, embora membro da Comissão de Representantes, não possui legitimidade ativa para requerer, em nome próprio, a apresentação de informações relativas ao andamento da obra, uma vez que a legitimidade ad causam é da própria Comissão. A Comissão de Representantes é a entidade legalmente responsável por receber informações sobre o patrimônio de afetação, conforme o disposto no art. 31-D da Lei 10.931/04.

IV. Dispositivo: Recurso provido, acolhendo-se a preliminar de ilegitimidade ativa. Inversão do ônus de sucumbência. Honorários advocatícios não majorados, em atenção ao Tema 1059 do STJ.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de “ação de obrigação de fazer” intentada por **ALESSANDRO FERNANDES COSTA NICOLAU** em face de **EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA** e **STUDIO BELA VISTA SPE LTDA**. O relatório da r. sentença (fls. 266/272), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos. ALESSANDRO FERNANDES COSTA NICOLAU ajuizou a presente ação de obrigação de fazer cumulada com pedido liminar em face de EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES e STUDIO BELA VISTA SPE LTDA narrando ter adquirido em out/20 imóvel integrante do empreendimento "Smart Connect", localizado em Osasco/SP, sendo criada uma SPE para intermediar as vendas e construção de referido empreendimento, indicando que em out/21 foi convocada Assembleia Geral Extraordinária com o objetivo de constituir comissão de representantes do patrimônio de afetação. Narrou ter formalizado sua candidatura para composição da supracitada comissão, na qual lhe garantiria acesso aos balancetes trimestrais, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência, visita in loco, entre outras informações previstas em lei. Todavia, afirmou que injustificadamente se recusam as rés a apresentar a documentação pleiteada, em afronta a Lei 10.931/04. Diante disse não havendo solução administrativa para o caso, pretende em sede liminar sejam as rés compelidas a apresentação de toda a documentação elencada na inicial, sob pena de multa e, ao final, confirmação da tutela com condenação das rés nas verbas de praxe. Juntamente com a inicial apresentou os documentos de fls. 19/94. Por força da decisão de fls. 95/96 a tutela foi deferida determinando apresentação dos documentos solicitados, em 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 200,00, limitada a R\$ 50.000,00, bem como determinada a citação das rés. Devidamente citadas, as rés apresentaram contestação às fls. 111/121 alegando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preliminarmente ilegitimidade ativa e inaplicabilidade do CDC ao caso. No mérito, alegou que contrariamente ao apontado, não houve descumprimento por parte das rés que sempre apresentaram as documentações solicitadas pela comissão, não havendo prova de recusa como indica o autor. Reforçou a tese de ilegitimidade, uma vez postular em nome próprio direito da comissão, sem prejuízo de que as informações dizem respeito somente ao patrimônio de afetação, não havendo fornecimento de informações alheias ao patrimônio, em respeito a Lei Geral de Proteção de Dados, pugnando ao final pela improcedência da ação. Réplica às fls. 226/241 na qual o autor rechaçou a defesa apresentada, noticiando descumprimento da liminar. Documentos apresentados pelas rés às fls. 242/259. Ciência do autor acerca dos documentos às fls. 263 e ss. Intimadas as partes acerca da possibilidade de conciliação ou produção de prova, ambas pugnaram pelo julgamento antecipado da lide. É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 266/272, aclarada à fl. 292,

JULGOU PROCEDENTES os pedidos inaugurais:

“Diante do quanto exposto JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido por ALESSANDRO FERNANDES COSTA NICOLAU em face de EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES e STUDIO BELA VISTA SPE LTDA o que faço para i) confirmar a tutela em sentença e ii) condenar as rés na obrigação de fazer consistente em fornecer ao autor: a) Cronograma completo e atualizado da obra (até março de 2024); b) Balancete financeiro atualizado (a cada trimestre civil); c) Movimentação completa da conta de depósito exclusiva do Condomínio Smart Connect; d) Acesso ao contrato firmado com a empresa Constru Company; e) Livre acesso a obra mediante agendamento e supervisão da comissão de patrimônio de afetação que deverá ocorrer mensalmente; f) lista de contatos dos proprietários, no prazo de 15 dias, sob



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pena de multa diária ora majorada para R\$ 500,00, limitada a R\$ 100.000,00. Determino ainda que o demonstrativo do estado da obra seja entregue à Comissão de Representantes a cada 3 meses.”

“Diante da sucumbência, condeno as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios do patrono do autor, que fixo em R\$3.000,00, mediante apreciação equitativa.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 295/302, a parte ré sustenta, em síntese: que a decisão os condenou a cumprir diversas obrigações, incluindo a entrega de documentos e a visitação mensal à obra, sem considerar adequadamente as preliminares de ilegitimidade ativa e inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Sustentam que Alessandro Fernandes Costa Nicolau é comprador de uma unidade imobiliária no empreendimento "Smart Conect", localizado em Osasco, e foi eleito para compor a comissão do patrimônio de afetação. Alegam que as obrigações mencionadas na inicial não pertencem ao patrimônio jurídico do autor, mas sim à comissão instituída pela lei, da qual o autor faz parte, mas não a representa. Destacam que o artigo 18 do Código de Processo Civil (CPC) estabelece que ninguém pode pleitear em nome próprio direito alheio, e que o autor pleiteia em nome próprio obrigação de fazer em favor da comissão. Afirmam que a comissão é uma unidade jurídica composta por outros membros além do autor, e que sua atuação não se dá por vontade de somente um ou outro membro, mas sim como uma unidade. Defendem que o autor não trouxe aos autos qualquer justificativa ou documento que o legitime a atuar em nome de toda a comissão, tornando imperioso o acolhimento da preliminar de ilegitimidade ativa. Aduzem que, no mérito, a sentença merece reforma, pois o fundamento adotado não é adequado ao caso concreto. Alegam que o magistrado limitou seu entendimento à disposição do artigo 31-D da Lei nº 4.591/64, sem se aprofundar acerca de todas as obrigações requeridas na inicial e a existência de previsão respectiva nos autos. Destacam que a empresa jamais se negou a fornecer qualquer tipo de documentação

relativa à obra e que mantinha o fluxo de informações conforme disposto em lei. Firmam que a sentença ignorou a documentação juntada aos autos, comprovando o regular envio das informações e a inexistência de inadimplência da empresa. Destacam que o magistrado entendeu que não havia comprovação de que os documentos foram enviados por e-mail, mas silenciou sobre o fato de constarem nos próprios autos, o que já seria suficiente para reconhecimento da perda do objeto. Destacam que a obrigação de apresentar contratos firmados com terceiros trata-se de contrato empresarial, inerente e essencial à atividade da empresa, firmado com pessoas estranhas ao processo e com cláusula de confidencialidade. Defendem que tais informações podem gerar prejuízo às apelantes se forem de conhecimento público, principalmente concorrentes, e que a comissão se presta a acompanhar o patrimônio de afetação, não envolvendo as decisões comerciais.

Recurso tempestivo (fl. 294) e preparado às fls. 303/304.

Contrarrazões às fls. 308/320.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **reformada, acolhendo-se a alegação preliminar para reconhecer a ilegitimidade ativa da parte autora.**

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração das alegações de defesa, dispondo a parte ré, preliminarmente, quanto à ilegitimidade *ad causam* da parte autora. No mérito, defende a inaplicabilidade do código de defesa do consumidor e alega inexistir obrigação de apresentação dos documentos requeridos, bem como não ter se negado à prestação de informações.

Respeitados os fundamentos exarados na r. sentença vergastada, o recurso deve ser provido, acolhendo-se a alegação preliminar de ilegitimidade ativa da parte autora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O autor comprovou fazer parte da Comissão de Representantes do Patrimônio de Afetação (fls. 28/33), instituída e prevista em lei (Lei 10.931/04) para fiscalização e acompanhamento do patrimônio de afetação, devidamente instituída através de Assembleia.

E referida Assembleia, quanto à eleição da Comissão de Representantes, foi realizada por maioria simples dos votos, nos termos do artigo 49 da Lei nº 4.591/1964, não havendo vícios que maculem o ato.

Contudo, a despeito de o autor figurar como membro da referida Comissão, disso não decorre a legitimidade ativa do autor para requerer, em nome próprio, a apresentação de informações relativas ao andamento da obra, uma vez que a legitimidade *ad causam* para a propositura da presente demanda é da própria Comissão da qual o autor é membro.

Com efeito, nos termos da lei de regência, a Comissão de Representantes deve receber toda e qualquer informação pertinente ao bom andamento da incorporação, obrigação legal que incumbe ao incorporador, nos exatos termos do art. 31-D da Lei 10.931/04, *in verbis*:

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Outrossim, tratando-se o autor de membro da referida comissão, presume-se a concordância com seus atos oficiais, e não há nos autos qualquer demonstração de omissão da referida Comissão de Representante quanto à solicitação das informações pertinentes às suas atribuições de fiscalização da obra.

Dessarte, a r. sentença vergastada deve ser reformada, acolhendo-se a alegação preliminar da parte apelante para se reconhecer a ilegitimidade ativa da parte autora, a fim de se julgar extinto o processo, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

Incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

STJ e 282 do E. STF).

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Considerando o provimento do recurso e a sucumbência integral experimentada pela parte apelada, fica a parte autora/apelada condenada ao pagamento integral das custas e despesas processuais e, também, dos honorários advocatícios arbitrados na Origem em R\$ 3.000,00.

Diante do provimento do recurso, deixo de majorar os honorários recursais no caso em apreço, em atenção à tese firmada no julgamento do Tema Repetitivo nº 1059 (REsp n. 1.864.633/RS, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Corte Especial, julgado em 9/11/2023, DJe de 21/12/2023):

“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação”

Do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação supracitada.

MARIO CHIUVE JUNIOR
Relator