



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022237-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante CONDOMINIO THERMAS DE OLIMPIA RESORTS, é agravado FALCON HOTEIS OLIMPIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16614

Agravo de Instrumento nº 2022237-23.2025.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Olímpia - 1ª Vara Cível

Agravante: Condomínio Thermas de Olímpia Resorts

Agravado: Falcon Hoteis Olímpia Ltda

Juiz: MATHEUS CURSINO VILLELA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. Decisão que, em sede de ação de rescisão contratual com administradora de condomínio, extinguiu parcialmente o feito, por reconhecer a ilegitimidade do Condomínio agravante para postular a rescisão do contrato de sociedade em conta de participação. A coligação dos contratos de SCP e de administração condominial foi reconhecida, sendo interdependentes, o que confere legitimidade ao condomínio para pleitear a rescisão. O Condomínio foi instituído para funcionar como meio de hospedagem, com atividades comerciais que apoiam a exploração hoteleira, sendo parte legítima para a rescisão dos contratos interligados. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão que, em sede de ação de rescisão contratual com administradora de condomínio, acolheu preliminar de ilegitimidade ativa, com relação ao pedido de rescisão do contrato de sociedade em conta de participação, ao fundamento de que a legitimidade é matéria de ordem pública, insuscetível de preclusão temporal e de que a parte autora, por não ser parte do contrato de sociedade em conta de participação, não poderia postular a sua rescisão, seja pelo fato dos proprietários das unidades não se confundirem com o Condomínio autor, seja por não terem conferido poderes de representação a este.

Sustenta o CONDOMÍNIO THERMAS DE OLÍMPIA RESORTS,

ora agravante, que se insurge, em parte, da r. decisão agravada, no ponto em que extinguiu parcialmente o feito, ao reconhecer sua ilegitimidade, para postular a rescisão do contrato de Sociedade Em Conta de Participação. Alega a existência de coligação dos contratos. Aduz que foi instituído para funcionar como um meio de hospedagem, conforme previsão contida no artigo 23, § 1º da Lei nº 11.771/2008 (Lei Geral do Turismo) e nas disposições prévias de sua Convenção Condominial, funcionando sob a sistemática de um flat-hotel, onde nele residem moradores em caráter permanente e hóspedes em caráter transitório. Além de tais atividades, desenvolvem-se nas áreas comuns atividades comerciais que dão suporte a exploração hoteleira existente no local (recepção, restaurante, lojas e outros).

Afirma que a contratação da administradora hoteleira segue o quanto determinado no capítulo XVIII da Convenção Condominial, em especial nos artigos 83 a 85, os quais são claros ao determinar que, compete à administradora contratada, a gestão condominial e do *pool* de locações que será formado após sua contratação pelo Condomínio, sendo que a administradora condominial e hoteleira contratada foi a agravada FALCON HOTEIS OLÍMPIA LTDA, a qual manteve contrato de prestação de serviços com o Condomínio até 31/07/2022, quando houve a denúncia.

Assevera que as atividades do *pool* de locações são exercidas por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (Contrato de SCP), que no presente caso tem como Sócia Ostensiva a agravada, nos termos previstos no artigo 991 do Código Civil e artigos 54, 55 e 56 da Convenção Condominial. De modo que, nos termos previstos na convenção condominial a contratação da agravada como administradora condominial e operadora hoteleira é ato exclusivo da Síndica e é a única forma pela qual há a formalização dos contratos de administração condominial e de sociedade em conta de participação. Assim, o contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP) é dependente ao contrato de administração, sendo utilizado exclusivamente como um veículo de investimento para a distribuição de dividendos.

Argumenta que a manutenção da decisão agravada o fará retornar à mesma situação já vivenciada nos autos dos processos nº 1002102-49.2017.8.26.0400 e

1001879-96.2017.8.26.0400, que deram origem aos agravos de instrumento nº 2159232-24.2017.8.26.0000 e 2021685-05.2018.8.26.0000. Aduz que, em tais processos, sua ex-administradora condominial e hoteleira (Tuti Administração Hoteleira SPE Ltda) resistiu ao término do contrato de administração condominial e insistiu em permanecer na posse do Condomínio e na gestão do *pool* de locações.

Informa que, em cumprimento à decisão de fls. 3462/3463, realizou, em 22/01/2025, assembleia geral extraordinária em que restou aprovada pela unanimidade dos participantes, a rescisão do contrato de administração condominial firmado com a agravada, bem como a propositura da ação de rescisão contratual que tramita em primeira instância. Postula a concessão de liminar e provimento do recurso, para o fim de para reconhecer a legitimidade ativa do Condomínio para pleitear a rescisão do contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação firmado com agravada.

Recurso regularmente processado, tendo sido deferida a antecipação da tutela recursal para a suspensão do feito principal, até o julgamento final do presente recurso (fls. 196/199).

Vieram as informações (fls. 202/203).

Contraminuta às fls. 205/211.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta provimento.

Cumpra obtemperar, *ab initio*, que recentemente esta Colenda Câmara

julgou o Agravo de Instrumento nº 2361635-35.2024.8.26.0000, que restou provido para o efeito de determinar *“a saída imediata da atual administradora FALCON HOTÉIS OLÍMPIA LTDA, sem qualquer ônus para os agravantes, devendo ser observado o cumprimento dos procedimentos atinentes à rescisão dos contratos, previstos nas cláusulas 8.4 do Contrato de Administração e 13.3 do Contrato de SCP”*.

Por outro lado, na origem, o feito não perdeu completamente seu objeto, restando pendente a confirmação da responsabilidade patrimonial da ora agravada, decorrente de sua má gestão, tanto sob aspecto do contrato de administração, como da gestão hoteleira (SCP).

Consoante se depreende dos elementos contidos nos autos principais, o Condomínio, ora agravante, foi instituído para funcionar como um meio de hospedagem, conforme previsão contida no artigo 23, § 1º da Lei 11.771/2008 (Lei Geral do Turismo) e nas disposições prévias de sua Convenção Condominial.

O Condomínio funciona sob a sistemática de um “flat-hotel”, onde nele residem moradores, em caráter permanente, assim como hóspedes, em caráter transitório. Além de tais atividades, desenvolvem-se nas áreas comuns atividades comerciais que dão suporte a exploração hoteleira existente no local, tal como recepção, restaurante, lojas e outros.

Vale ressaltar que, nos termos previstos na convenção condominial, a contratação da parte agravada, como administradora condominial e operadora hoteleira é ato exclusivo da Síndica, sendo a única forma pela qual há a formalização dos contratos de administração condominial e de sociedade em conta de participação.

Portanto, deve ser reconhecida a coligação dos contratos de SCP e de administração condominial e sua interdependência, de modo que o Condomínio, ora agravante, é parte legítima para pleitear a rescisão dos contratos de administração condominial e de SCP, por força dos artigos 33, alínea “d”, 42, alínea “e” e 83, da

Convenção Condominial.

Cabe ressaltar que os pedidos deduzidos pelo agravante nos autos principais, visam a rescisão conjunta dos contratos de administração condominial e de SCP, vez que interligados.

Portanto, com a devida vênia ao entendimento contrário do ilustre Magistrado de primeiro grau, o Condomínio, além de ter sido a parte que permitiu a formação e existência do *pool* de locações, é o único que pode também pleitear sua extinção.

Assim, fica reformada a r. decisão agravada, para o efeito de confirmar a legitimidade do Condomínio a respeito da rescisão do contrato de SCP.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **DÁ-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator