

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.620.818 - SP (2019/0341746-9)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : MARIA DA CONCEIÇÃO VITURINA FELIX**  
**ADVOGADO : MILTON BORGES FEITOSA - SP104800**  
**AGRAVADO : ELIAS NATALIO DE SOUZA**  
**ADVOGADOS : ELIAS NATÁLIO DE SOUZA - SP191870**  
**SILAS NATALIO DE SOUZA - SP278621**  
**LUCAS NATALIO DE SOUZA - SP288547**  
**THIAGO NATALIO DE SOUZA - SP296965**  
**BEN HURR NATALIO DE SOUZA - SP384099**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

**AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL.**

Síndico que não possui legitimação extraordinária, mas apenas poderes para representação legal do condomínio em juízo e fora dele. Ilegitimidade passiva reconhecida, pois o condomínio edilício é quem sofre os efeitos da decisão e não a pessoa física do síndico. Precedentes. Recurso do réu provido, prejudicado o da autora.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do extenso recurso especial, redigido em 82 (oitenta e duas) laudas, aponta violação aos artigos 6º, 9º, 338 e 998 do Código de Processo Civil/2015, alegando que "*Ora, da petição inicial constam 2 pedidos: 1 (um) PEDIDO PRINCIPAL (exclusão de votos fraudulentos do Recorrido/Síndico/Advogado) e 1 PEDIDO ALTERNATIVO (Anulação da assembleia). As partes eram legítimas, em ambos os polos da relação processual, quanto ao PEDIDO PRINCIPAL. A alegada ILEGITIMIDADE PASSIVA estava restrito ao PEDIDO ALTERNATIVO, objeto do pedido de extinção do Recorrido/Síndico/Advogado, de modo que eventual ilegitimidade passiva restou superada. Mas se ainda subsistisse a ilegitimidade, era obrigatória a aplicação dos arts. 9º e 338 do CPC, antes da extinção do processo, diante de nosso modelo de processo cooperativo, que privilegia o julgamento do mérito*" (fl. 1.005, e-STJ).

Contrarrazões apresentadas.

O recurso especial não foi admitido na origem.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O recurso não merece prosperar.

Isso porque, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, decidiu o seguinte:

O apelo do réu comporta provimento, prejudicado o recurso da autora.

Consta da inicial que, em abril de 2018, o réu foi destituído do cargo de síndico, mas inconformado com o resultado das eleições, convocou de forma irregular uma nova assembleia para realização de outro pleito. Utilizando-se de procurações fraudadas, outorgadas por não condôminos e também por inadimplentes, além de mandatos já expirados, apenas 20 dias após sua regular destituição foi reeleito síndico, em prejuízo da autora.

Segundo a autora, já são diversas as tentativas dos condôminos de romper com a administração do réu, o que vem sendo obstaculizado por manobras judiciais e pessoais, quando realizadas as assembleias. Daí o ajuizamento da ação, para afastar os votos irregulares, destituir o réu do cargo e declarar a autora síndica do condomínio, ou, subsidiariamente, declarar nula a assembleia.

A sentença afastou as preliminares arguidas e julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconhecendo a votação irregular para reeleição do síndico e declarando nula a assembleia realizada em 30/04/2018.

Respeitado o entendimento do magistrado sentenciante, é de ser acolhida a preliminar de ilegitimidade de parte passiva ad causam.

Cumpra anotar, de início, que não há perda superveniente do interesse recursal pela realização de nova assembleia, com a recondução do réu ao cargo de síndico, na medida em que persiste o interesse das partes na constatação da validade ou nulidade do ato impugnado, bem como de seus consequentes efeitos jurídicos.

No mais, de fato, o réu é mesmo parte ilegítima para a demanda.

Com efeito, consta da cláusula 6ª da convenção do Condomínio Edifício Thau, que compete ao síndico eleito: d) representar o

condomínio em juízo, ativa e passivamente com os seguintes poderes: os da cláusula 108 do CPC e mais os especiais de transigir, desistir, receber, dar quitação, firmar compromisso, substabelecer (fls. 214). Cuida-se estritamente de poderes para representar legalmente o condomínio em juízo, não conferindo legitimidade extraordinária ao síndico, pessoa física, para litigar em nome próprio interesses da coletividade.

[...]

E como o síndico não possui legitimidade para litigar em nome próprio interesses do condomínio, tampouco é parte legítima para a ação anulatória de assembleia, já que os efeitos da decisão afetarão diretamente a administração da coisa comum, e não exclusivamente a pessoa física do administrador.

O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, e a sua reforma importa em reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão da Súmula 7/STJ.

A propósito, confira-se precedente específico desta Corte, que apesar de antigo, permanece inalterado:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL. ANULAÇÃO. VÍCIO APONTADO. PROCURAÇÕES OUTORGADAS AO SÍNDICO. IRREGULARIDADE. INEXISTÊNCIA DE FIRMA RECONHECIDA. LEGITIMIDADE ATIVA DOS CONDÔMINOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. RATIFICAÇÃO DOS PODERES. IMPOSSIBILIDADE. EXTEMPORANEIDADE. ART. 1.296, CC. RECURSO DESACOLHIDO.

I - Em se tratando de anulação de assembleia geral de condomínio, por ter sido instalada como procurações sem reconhecimento de firma, inviável a pretendida ratificação após seu encerramento e somente depois da sentença proferida na competente ação judicial instaurada.

II - Os condôminos têm legitimidade e interesse para pleitear a anulação de assembleia geral do condomínio, se irregularmente foram iniciados os trabalhos da reunião, sendo parte passiva legítima o condomínio, por ser ele o que vai sofrer os efeitos da sentença de procedência. (REsp 112.185/RJ, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em

# *Superior Tribunal de Justiça*

12/05/1998, DJ 08/09/1998, p. 67).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília, 16 de março de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora