

CRIME CONTRA OS COSTUMES

CASAMENTO DA OFENDIDA COM TERCEIRO

Tribunal

STF

EMPRESA ADMINISTRADORA — QUANDO NÃO CABE DENUNCIAR AQUELE À LIDE

RESUMO

- A ré, empresa administradora de condomínios, ora agravante, imputa ao síndico a responsabilidade de prestar contas, inclusive por eventuais desfalques, débitos, desvios etc. (art. 22, § 2.º, da Lei 4.591/64), por isso pretende denunciá-lo na lide. - Decorre do texto legal que as funções administrativas do síndico podem ser delegadas a pessoas de sua própria confiança e de sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos. - A assembléia geral confere ao síndico mandato especial, decidindo tão-somente se as funções administrativas devem ser exercidas pelo síndico eleito, pessoalmente, ou se poderá o síndico delegá-las a terceiro. - Aprovada a delegação, o síndico poderá escolher livremente o terceiro, inclusive substituindo-o a seu critério. - Embora a delegação das funções administrativas seja sempre efetuada sob inteira responsabilidade do síndico e de pessoas de sua confiança, compete ao síndico indenizar os prejuízos causados por seus prepostos (art. 1.521, CC), assistindo-lhe o direito de regresso (art. 70, III, CPC). - Assim, o direito de regresso pertence ao síndico e não à Administradora. - Aliás, a Administradora (mandatária) excedeu, "prima facie", os poderes do mandato e procedeu contra os interesses do mandante, razão pela qual pode ser considerada mera gestora de negócios, nos moldes do art. 1.297, do CC. - Incabível, portanto, a denúncia da lide que consiste em chamar a juízo o terceiro (denunciado), que mantém um vínculo de direito com a parte (denunciante), para vir responder pela garantia do negócio jurídico, na eventualidade de perder a demanda. - Descabe, "in casu", a denúncia da lide, vez que não foi preenchida a hipótese elencada no inc. III, do art. 70, do CPC. - Com efeito, ausentes os pressupostos objetivos da "litis denuntiatio": a) possibilidade de dano para aquele que perder a demanda, autor ou ré; b) relação jurídica entre denunciante e denunciado, por força da qual este último possa vir a ser responsabilizado pelo ressarcimento, em via de regresso. - Inexistindo, portanto, direito de regresso da administradora-agravante contra o síndico, torna-se incabível a denúncia (STF, RT 605/241). Neste sentido RTJ 126/404 e STF, RT 631/255. - O fato de a agravante ser contratada pelo síndico não lhe retira as obrigações de administrar com lisura o condomínio, na qualidade de mandatária, não sendo admissível a transferência dos deveres do gestor de negócios quando da prática de atos ilícitos. O art. 1.336 do CC é categórico ao impor ao gestor o ressarcimento de todo prejuízo resultante de qualquer culpa na gestão, se não agir com toda a sua diligência habitual na administração do negócio. - Ora, se o síndico praticou os atos ilícitos imputados ao mandatário, poderia ser acionado como co-réu, nunca como denunciado, inclusive por força do par. ún. do art. 1.518 do CC. - Ademais, a responsabilidade do síndico prevista no art. 22, § 2.º, da Lei 4.591/64 decorre da relação material entre ele e o condomínio, não sendo excludente daquela assumida pela empresa contratada para prestar serviços, especialmente porque a delegação das funções administrativas foram aprovadas em assembléia geral. - Indiscutivelmente, a agravante foi contratada para administrar o condomínio não só por risco e conta do síndico, mas com o aval dos demais condôminos. - Nestas circunstâncias, incabível a pleiteada denúncia da lide, ficando mantida a r. decisão agravada por seus próprios e jurídicos fundamentos. - Nega-se provimento

EMENTA

Se as delegações de funções administrativas pelo síndico foram aprovadas em assembléia geral pelos condôminos, não cabe à empresa administradora do condomínio, ré em ação indenizatória fundada em gestão de negócios, denunciar aquele à lide.

NOTA DA REDAÇÃO
RT