



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288380

DECISÃO MONOCRÁTICA

Relator(a): EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 9097

Agravo de Instrumento nº 2086581-13.2025.8.26.0000

Comarca: Itu

Agravante: Luiz Oscar Bonilha Junior

Agravado: Condomínio Terras de São José

Juiz(a): Dr./Dra. Karla Peregrino Sotilo

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo autor em face da r. decisão de fls. 186/187 (origem), proferido nos autos do pedido de Tutela Antecipada Antecedente, que indeferiu o pedido liminar de que seja assegurada sua participação como candidato ao cargo de Síndico na Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Terras de São José, ora réu.

Irresignado, insurge-se o agravante, em síntese, pugnando a reforma da r. decisão. Aduz que é proprietário de um imóvel no condomínio ora agravado, tendo exercido a função de síndico nos períodos de 2003/2004, 2005/2006, 2007/2008 e 2011/2012 e, durante sua gestão, teve as contas aprovadas com ressalva. Narra que, em 2016, foi aprovada a nova Convenção de Condomínio, na qual prevê cláusula de inelegibilidade para candidatura ao cargo de Síndico ou Subsíndico, sendo uma delas “O



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Condômino que teve suas contas reprovadas ou aprovadas com ressalva, quando do exercício do cargo e/ou em sua gestão”. Sustenta que, neste ano de 2025, ao pretender concorrer ao cargo de Síndico, teve sua candidatura negada. Pleiteia, na exordial, que seja assegurado o seu direito de participar das eleições na AGE de 29/03/2025, eis que o as regras convencionais são válidas, desde que se apliquem a fatos ocorridos depois de sua entrada em vigor.

É o relatório.

Conforme se depreende da petição inicial, que delimita os contornos da controvérsia em que se lastreia o pedido da autora, funda-se em relação condominial, em que o autor pretende a permissão para disputar as eleições na AGE de 29/03/2025, do Condomínio Terras de São José.

Assim sendo, de acordo com o art. 5º, III.1, da Resolução 623/2013, do rol de competência preferencial da Terceira Subseção de Direito Privado, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, constam as “*Ações relativas a condomínio edilício*”.

Daí porque a competência para conhecer deste recurso é de uma daquelas Câmaras de Direito Privado.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer e indenizatória – Insurgência contra r. decisão que reconheceu a decadência do direito de discutir a irregularidade da assembleia que definiu a substituição do piso da quadra de esportes, suprimindo tal tópico dos pontos controvertidos nos autos – Pretensão decorrente da própria relação jurídica, fundada na alegação de ofensa ao direito ao sossego em decorrência de alteração física em espaço de uso comum, aprovada em assembleia – Condomínio horizontal regularmente constituído na forma dos artigos 8º e 9º da Lei nº 4.591/64. Incidência do artigo 1.358-A, § 2º, I e II, do Código Civil – Competência de uma das C. Câmaras integrantes da Subseção III de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado deste E. Tribunal. Inteligência do disposto nos artigos 103 do RITJSP; e 5º, III.1, da Resolução TJSP nº 623/2013. Redistribuição determinada. Precedentes desta C. Câmara e E. Corte – Recurso não conhecido, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2154422-93.2023.8.26.0000; Relator: Gilberto Cruz; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2023; Data de Registro: 19/07/2023).

COMPETÊNCIA RECURSAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DEMANDA QUE DIZ RESPEITO A DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPETÊNCIA DA TERCEIRA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 5º, INCISO III, ITEM III.1, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1001481-16.2018.8.26.0045; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025).

Diante do exposto, não se conhece do recurso, determinando-se a redistribuição do feito a uma das Câmaras de Direito Privado que têm competência preferencial para apreciar a matéria (25ª a 36ª Câmaras).

São Paulo, 26 de março de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator