



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000338319**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2097052-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapevi, em que são agravantes CÁTIA JULIANA ESIDIO DE SANTANA, SOLANGE CARVALHO DE FREITAS, RIVALDO VIEIRA DA SILVA JUNIOR, FLAVIA DE LIMA VALERIO, MARCIA DOS ANJOS CIRQUEIRA DA RESSURREIÇÃO, ANDRÉA ALMEIDA SANTOS DA SIVA, CAROLINE NASCIMENTO CONCEIÇÃO DO AMARAL, CREUZA MARIA DA ROCHA DE OLIVEIRA, CARLOS CÉSAR FERREIRA CHAVES CALDAS e DIVANI BISPO DOS SANTOS, é agravado CONDOMINIO EVORA III.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

**MILTON CARVALHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 43887.**

**Agravo de instrumento nº 2097052-88.2025.8.26.0000.**

**Comarca: Itapevi.**

**Agravantes: Solange Carvalho de Freitas e outros.**

**Agravado: Condomínio Évora III.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. COMPETÊNCIA RECURSAL. Pedido de anulação de assembleia realizada em 2025, que elegeu síndica (Fabiana). Anterior ação promovida pelos condôminos em face do condomínio, visando à anulação de assembleia realizada em 2023, que também havia eleito Fabiana para o cargo de síndica. Feito sentenciado, para anular a referida assembleia e destituir a síndica eleita. Recurso acerca de tutela de urgência, contra decisão proferida no referido processo, distribuído anteriormente à C. 26ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal. Prevenção configurada, na forma do art. 105 do Regimento Interno. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 188/191 dos autos do processo de origem, que, em pedido de anulação de assembleia condominial, indeferiu a tutela de urgência requerida pelos autores, ora agravantes.

Sustentam os agravantes, em síntese, que a assembleia geral ordinária realizada no dia 08/02/2025 padece de nulidades, uma vez que não foi apresentado parecer por escrito do conselho consultivo sobre as contas da síndica, tampouco o relatório financeiro e a proposta orçamentária, conforme determina a convenção condominial; que a candidata eleita ao cargo de síndica (Fabiana Matias Santiago) possui protestos e processos judiciais contra si e contra a empresa da qual é sócia, inclusive por ausência de prestação de contas adequadas e apropriação indébita, de modo que ela sequer poderia concorrer ao cargo; que o

advogado representante dos condôminos teve seu direito à palavra cerceado por meio de agressões verbais e ameaças físicas por parte de integrantes da chapa da síndica eleita irregularmente; que, em 16/04/2023, Fabiana foi eleita como síndica do condomínio, contudo, a assembleia que a elegeu foi anulada e Fabiana foi destituída do cargo, inclusive porque houve falsificação da assinatura do presidente da mesa a época, conforme apurado no julgamento do processo nº 1005877-61.2023.8.26.0271, atualmente em fase recursal; que Fabiana cometeu gravíssimas falhas na gestão do condomínio, no período em que assumiu a sindicância (16/04/2023 a 16/04/2024), como deixar de pagar as contas de consumo do condomínio; que nos autos do processo nº 1005877-61.2023.8.26.0271, foi determinado que Fabiana prestasse contas, entretanto, mesmo com ordem judicial, não o fez; que os condôminos registraram boletim de ocorrência nº 00006732322025 para investigar a prática de apropriação indébita por Fabiana; que os condôminos realizaram abaixo-assinado para discutir a destituição da síndica Fabiana, o que demonstra a insatisfação em relação à sua gestão; que a síndica e seu cônjuge, que é zelador do prédio, coagiram os moradores para que assinassem procurações em seu favor e aprovassem as contas; que nenhuma das procurações apresentadas continham reconhecimento de firma; que a administradora se negou a redigir a ata da assembleia no momento da reunião, afirmando que esta seria elaborada posteriormente; que, em razão disso, os moradores registraram outro boletim e ocorrência (nº 02502080123803), declarando a ocorrência de ameaças, cerceamento do direito de fala e questionamentos acerca da validade dos documentos apresentados e da regularidade do procedimento e condução da assembleia; que a autoridade policial constatou a ausência de registro público das procurações, bem como a ausência de elaboração da ata; e que, até o momento, nenhuma ata da assembleia geral ordinária realizada no dia 08/02/2025 foi apresentada. Requer, assim, seja deferida tutela de urgência para (i) determinar o imediato afastamento de Fabiana do cargo de síndica; (ii) nomear auditor contábil independente, com prazo de 30 dias para análise das contas do

condomínio, a fim de apurar possíveis irregularidades financeiras; (iii) nomear administrador judicial ou particular para gerir o condomínio até o final julgamento da ação ou realização de nova assembleia; (iv) proibir a síndica de firmar contratos em nome do condomínio, assim como realizar qualquer pagamento, sem prévia autorização judicial; e (v) determinar que o condomínio, por meio da síndica em exercício, apresente toda a documentação contábil e administrativa.

**É o breve relato.**

***O agravo não é de ser conhecido.***

O presente agravo de instrumento foi distribuído livremente e por sorteio a esta Colenda Câmara em 02/04/2022, mas, após análise do feito, constatou-se existir prevenção a determinar diverso endereçamento.

O recurso foi interposto contra decisão proferida em pedido de anulação de assembleia realizada no dia 08/02/2025, que elegeu Fabiana Matias Santiago para o cargo de síndica.

Na petição inicial, os agravantes esclareceram que, por sentença judicial proferida nos autos do processo nº 1005877-61.2023.8.26.0271 ajuizada pelos condôminos em face do condomínio, Fabiana foi condenada a prestar contas em relação ao período em que ocupou o cargo de síndica (16/04/2023 a 16/04/2024); a assembleia de 16/04/2023, que elegeu Fabiana como síndica do condomínio, foi anulada e Fabiana foi destituída do cargo, reconhecendo-se a nulidade da votação e a falsificação da assinatura do presidente da mesa a época.

A ação de anulação de assembleia condominial, processada sob o nº 1005877-61.2023.8.26.0271, teve a decisão que

indeferiu a liminar combatida pelo **agravo de instrumento nº 2169972-94.2024.8.26.0000**, distribuída à Colenda 26ª Câmara de Direito Privado, para **relatoria da Ilustre Desembargadora Maria de Lourdes Lopez Gil**, em 13/06/2024, **por prevenção pelo julgamento agravo de instrumento do 2119620-69.2023.8.26.0000**.

Com efeito, o agravo de instrumento nº 2169972-94.2024.8.26.0000 foi julgado em 29/08/2024, em acórdão assim ementado:

*Agravo de instrumento. Ação anulatória de assembleia condominial. Decisão que rejeitou tutela de urgência incidental, requerida para que fosse determinada a suspensão dos efeitos da assembleia geral extraordinária realizada em 16.04.2023, na qual se deliberara pela destituição da autora do cargo de síndica, elegendo-se novo corpo diretivo. Inconformismo da autora. Não acolhimento. Não identificada inovação fática ou jurídica desde o original indeferimento da tutela de urgência que justificasse o acolhimento do pleito antecipatório com esteio no art. 296 do CPC. Inexistência de demonstração cabal de irregularidade da AGE quanto ao quórum de aprovação. Ao menos em cognição sumária, os elementos de convicção indicam a prevalência da regra do art. 1349 do CC em detrimento da regra mais rígida da Convenção Condominial, porquanto posterior esta ao referido diploma legal. Contexto fático-jurídico não é recente e a ação originária se encontra em avançado estágio de trâmite, já tendo as partes apresentado inclusive alegações finais. Não preenchidos os requisitos concomitantes do art. 300 do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2169972-94.2024.8.26.0000; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 29/08/2024)*

Por sua vez, o **agravo de instrumento nº 2119620-69.2023.8.26.0000** foi interposto contra decisão proferida nos autos do processo nº **1002792-67.2023.8.26.0271**, que, em pedido de suspensão de assembleia convocada pelos condôminos para o dia 16/04/2023, deferiu a tutela de urgência requerida pelo condomínio, autor daquela ação. O recurso foi julgado no dia 09/08/2023:

*Agravo de instrumento. Condomínio edilício. Ação declaratória. Decisão que acolheu tutela de urgência incidental, para determinar a suspensão dos efeitos de assembleia extraordinária condominial realizada em 16.04.2023, na qual se deliberara a eleição de nova síndica, além de novos membros do conselho consultivo. Inconformismo dos réus. Ação ajuizada pelo condomínio em face dos eleitos na AGE objeto da lide. Não obstante à época do ajuizamento a representante legal do condomínio fosse a síndica posteriormente destituída, com a realização da AGE (ante o não conhecimento a tempo de pedido de tutela de urgência originalmente elaborado na petição inicial), foi eleita nova síndica. Carência superveniente, ante o afastamento ulterior da regularidade da representação do condomínio autor originalmente verificada. Condomínio que não é dotado de legitimidade para pugnar pela anulação de assembleia em que se destituiu a síndica anteriormente em exercício. Inteligência do art. 22, § 1º, "a", da Lei nº 4.591/64. Ilegitimidade passiva dos condôminos, cabendo a pretensão contra o próprio condomínio. Processo extinto, de ofício, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC – Recurso prejudicado (TJSP; Agravo de Instrumento 2119620-69.2023.8.26.0000; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 09/08/2023)*

Assim, tem-se que a ação ora analisada apresenta clara conexão com a demanda supracitada.

Cumpre consignar, aliás, que as referidas ações e o presente processo de origem contam com a mesma descrição fática que serve de embasamento ao pedido de anulação da assembleia, além de, evidentemente, as mesmas partes.

**Diante de tais informações, se infere, salvo melhor juízo, a adequada distribuição do agravo à Colenda 26ª Câmara de Direito Privado.**

É que, segundo previsão do artigo 105 do Regimento Interno deste Tribunal, *a Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá **competência preventa para outros feitos originários conexos, e para todos os recursos, na causa principal**, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, **conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica**, e nos processos de execução dos respectivos julgados* (realces não originais).

Conforme consolidado entendimento do **Colendo Grupo Especial da Seção de Direito Privado**, *a definição dos critérios de conexão e de prevenção em Segundo Grau são mais amplos, afirmando o Regimento Interno uma e outra, açambarcando também as demandas 'derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica', dentre as demais hipóteses determinantes da prevenção (Conflito de Competência nº 0081062-43.2015.8.26.0000; Rel. João Carlos Saletti; Grupo Especial da Seção de Direito Privado; j. 10/12/2015)* (grifo não original).

Nesse sentido:

*AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONDOMÍNIO – PREVENÇÃO DA 26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO – Art. 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de*

*Justiça – A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventiva para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica – **Anterior demanda ajuizada, na qual se discute a destituição do síndico do condomínio edilício – Col. 26ª Câmara de Direito Privado que manteve a decisão que deferiu a tutela provisória de urgência (sustação dos efeitos da assembleia que destituiu o síndico) – Demanda de origem em que se questiona posterior assembleia, na qual eleito novo síndico do mesmo condomínio, eis que o síndico destituído não possuiria poderes para convocar o ato – Demandas derivadas da mesma relação jurídica –** Prevenção caracterizada – RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2288822-78.2022.8.26.0000; Rel. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 12/12/2022) (realce não original).*

*Competência recursal. Condomínio. Execução fundada em título executivo extrajudicial. Exceção de pré-executividade, com base na inexigibilidade de verbas aprovadas em assembleia ordinária realizada em março de 2023. **Existência de outra demanda entre as partes, tendo por objeto justamente as deliberações dessa assembleia, com decisão suspendendo a exigibilidade dos valores aqui cobrados pelo condomínio-exequente. Clara acessoriedade entre as demandas, versando sobre a mesma relação jurídica e envolvendo os mesmos fatos litigiosos. Distribuição de anterior recurso, extraído do outro processo, a órgão fracionário distinto desta mesma Subseção. Prevenção, à luz do art. 105, caput, do CPC. Agravo de instrumento da executada***

*não conhecido, com determinação de redistribuição à C. 34ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Agravo de Instrumento 2292823-72.2023.8.26.0000; Rel. Fabio Tabosa; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 14/01/2024) (realces não originais)*

*- Condomínio edilício - Ação de nulidade de assembleia geral extraordinária - Julgamento de anterior recurso, em ação conexa, pela 35ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal - Prevenção, nos termos do art. 105 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - Conflito de competência suscitado. (TJSP; Apelação Cível 1012932-33.2019.8.26.0003; Rel. Silvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 28/10/2021)*

*Processual. Competência recursal. Busca e apreensão de documentos relacionados à administração de condomínio. Demanda ajuizada no contexto de discussão envolvendo relação jurídica complexa de incorporação sob regime de administração a preço de custo. Rescisão contratual objeto de demandas de anulação de assembleia condominial e de obrigação de não fazer, conexas entre si. Acessoriedade entre os feitos. Prevenção. Competência recursal, fixada para o primeiro recurso, que se estende a outros oriundos do mesmo processo ou de outros a ele ligados por vínculo de tal ordem. Inteligência do art. 105, caput, do RITJSP. Apelo não conhecido, com determinação de redistribuição à C. 7ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Apelação Cível 1006493-80.2014.8.26.0132; Rel. Fabio Tabosa; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 26/01/2021) (realce não original).*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, ***não se conhece do recurso*** e determina-se a sua redistribuição à Colenda 26ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça.

**MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO**  
relator