



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025472-25.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes RONALDO SALLES CASSIANI, DANILO CASSIANI PESSINI e VICTOR CASSIANI PESSINI, é apelada SILVÉRIA SALLES CASSIANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1025472-25.2020.8.26.0506

Apelantes: Ronaldo Salles Cassiani, Danilo Cassiani Pessini e Victor Cassiani Pessini

Apelado: Silvéria Salles Cassiani

Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto

Magistrado(a): Armenio Gomes Duarte Neto

Voto nº 6190

APELAÇÃO CÍVEL – OBRIGAÇÃO DE FAZER –
INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDÍLIO –
INCOMPETÊNCIA DESTA CÂMARA JULGADORA –
COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DA TERCEIRA
SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO – INCIDÊNCIA DO
ART. 5º, III.1, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 DO TJSP –
PRECEDENTES – REDISTRIBUIÇÃO – RECURSO
NÃO CONHECIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Ronaldo Salles Cassiani, Victor Cassiani Pessini e Danilo Cassiani Pessini contra a sentença proferida pelo Juízo de origem, que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer, na qual postulavam a imposição judicial da assinatura da ré, Silvéria Salles Cassiani, para a instituição de condomínio edilício.

Os autores alegam que receberam, por meio de escritura pública de doação lavrada em 25 de março de 2008, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Dumont/SP, um imóvel constituído por um salão comercial e 20 apartamentos destinados à locação.

Relatam que, em 2016, realizaram uma assembleia geral extraordinária, na qual foram eleitos síndico e administrador, bem como deliberadas a taxa de administração e outras questões. No entanto, essa assembleia foi objeto de ação declaratória de nulidade (processo nº 1040383-81.2016.8.26.0506), a qual foi julgada procedente e teve sua decisão confirmada em grau recursal pela 27ª Câmara de Direito Privado, sob o fundamento

de que a constituição do condomínio edilício e a aprovação de sua convenção devem preceder a realização de qualquer assembleia.

Nesse contexto, os autores procederam à constituição formal do condomínio edilício, inclusive com a elaboração do documento necessário. Entretanto, alegam enfrentar entraves insuperáveis para a sua efetiva instituição devido à recusa da requerida em assinar o referido documento, motivo pelo qual pleiteiam o suprimimento judicial de seu consentimento.

Citada, a ré apresentou contestação, sustentando que não foram preenchidos os requisitos da Lei nº 4.591/64 para a constituição do condomínio edilício. Argumenta que não é possível suprir judicialmente sua vontade para a criação do condomínio e que sequer foi regularmente convocada para a assembleia na qual se tentou aprovar a convenção condominial.

Após audiência realizada, a requerida apresentou uma contraminuta da convenção de condomínio, que não foi aceita pelos autores. Estes, por sua vez, apresentaram uma contraproposta, sem que houvesse acordo entre as partes.

A sentença recorrida julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que não há base legal para obrigar a ré a assinar a minuta de instituição do condomínio ou para suprir sua vontade por ato estatal, considerando que a instituição do condomínio edilício exige a manifestação voluntária de todos os envolvidos.

Os autores opuseram embargos de declaração (Fls. 221/224), que não foram conhecidos (Fls. 225/226).

Inconformados, interpuseram o presente recurso de apelação, reiterando os argumentos apresentados na inicial. Sustentam que tentaram, reiteradas vezes, obter a assinatura da requerida para a instituição do condomínio edilício, sem sucesso, diante de sua intransigência quanto aos termos da convenção. Pleiteiam a reforma da sentença para que seja suprida a assinatura da requerida e viabilizada a constituição do condomínio edilício.

Regularmente intimada, a parte contrária não apresentou contrarrazões (fl. 246).

Ainda, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido por esta C. Câmara.

Conforme se verifica do conjunto probatório e das alegações das partes, o cerne da controvérsia recursal reside na regularidade da convenção condominial e na instituição do condomínio edilício.

Diante disso, a matéria em debate na ação de origem (e, conseqüentemente, nesta apelação) não se enquadra na competência recursal desta C. Câmara.

Nos termos da Resolução nº 623/2013 do Tribunal de Justiça, em seu artigo 5º, inciso III.1, **a competência para o julgamento de ações relativas a “condomínio edilício” foi atribuída às Câmaras de Direito Privado da Terceira Subseção de direito privado, numeradas de 25 a 36**, sendo, portanto, delas a competência para a apreciação do presente recurso. Vejamos:

“Art. 5º A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

III - Terceira Subseção, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

*III.1 - **Ações relativas a condomínio edilício**; (Redação dada pela Resolução nº 693/2015).*

Essa orientação já foi reiteradamente aplicada por este Egrégio Tribunal em precedentes que reafirmam a competência da Terceira Subseção

de Direito Privado para processar e julgar demandas dessa natureza:

“CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS Ação de anulação de cláusula da convenção condominial e de ratificação de deliberação assemblear com autorização para registro no Oficial de Registro de Imóveis - Ação que versa sobre condomínio edilício - Matéria afeta à competência de uma das câmaras da Subseção de Direito Privado III Inteligência do art. 5º, III.1 da Resolução no. 623/2013 deste E. Tribunal Precedentes - Hipótese de competência absoluta, não prevalecendo as regras de prevenção pelo conhecimento de recurso anterior Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.” (TJSP; Apelação Cível nº 1011403-38.2017.8.26.0006; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/05/2023).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. MATÉRIA DE COMPETÊNCIA PREFERENCIAL DA SUBSEÇÃO III DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO. INCIDÊNCIA DO ART. 5º, III.1, DA RESOLUÇÃO 623/2013 DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRECEDENTES. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DÚVIDA DE COMPETÊNCIA SUSCITADA.” (TJSP; Apelação Cível nº 1003883-70.2018.8.26.0045; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/01/2022).

*“COMPETÊNCIA RECURSAL APELAÇÃO - Ação indenizatória - Pretensão de responsabilização de exsindico pela prática de atos ilícitos durante a sua administração, ao contratar os serviços da empreiteira ré sem a devida aprovação assemblear - Competência da Terceira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, incisos III.1 e III.11 da Resolução nº 623/2013 (“ações relativas a condomínio edilício” e “ações e execuções oriundas de mediação, de gestão de negócios e de mandato”) Precedentes - Apreciação de recurso anterior que não acarreta prevenção da Câmara que não tem competência *ratione materiae* Redistribuição determinada. Recurso não conhecido” (Apelação Cível nº 1019771-12.2020.8.26.0562, 19ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sidney Braga, j. 1/11/24);*

“Apelação. Ação de exigir contas proposta por condômino em face de síndica. Matéria que se insere na competência das Câmaras integrantes da III Subseção de Direito Privado, nos termos do que dispõe o art. 5º, III.1, da Resolução nº 623/2013 desta Corte. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição” (Apelação Cível nº 1004965-58.2023.8.26.0176, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, j.

24/9/24);

*“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA RECURSAL
Execução de título extrajudicial relativo à despesas
condominiais Aplicabilidade do artigo 5º, item III.1 da Res.
623/2013, modificada pela Resolução 693/2015 que prevê
a competência da Subseção III de direito Privado para o
julgamento de ações relativas à condomínio edilício
Conflito procedente, para reconhecer a competência da
Egrégia 26ª Câmara de Direito Privado.” (TJSP; Conflito
de competência cível 0038951-39.2018.8.26.0000; Relator
(a): Percival Nogueira; Órgão Julgador: Grupo Especial
da Seção do Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa
Senhora do Ó - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:
06/11/2018; Data de Registro: 06/11/2018 g.n.)*

Além disso, a controvérsia entre as partes, que resultou na anulação da Assembleia Geral Extraordinária devido à não instituição do condomínio edilício, foi anteriormente analisada pela 27ª Câmara de Direito Privado (processo nº 1040383-81.2016.8.26.0506), o que pode sugerir a existência de prevenção daquela Câmara.

Dessa forma, tratando-se de matéria relacionada à constituição de condomínio edilício, é inequívoco que a competência para o julgamento deste recurso pertence à Terceira Subseção de Direito Privado, conforme estipulado pela Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso e determino sua redistribuição para uma das Colendas Câmaras que integram a Terceira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça (25ª a 36ª).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator