



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000449650

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039231-74.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO VILLAGGIO DE PANAMBY, é apelado FLAVIO HENRIQUE ALMEIDA.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "suscitaram dúvida de competência à Turma Especial da III Subseção de Direito Privado. v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1039231-74.2024.8.26.0002

Comarca: São Paulo

Apelante: Condomínio Villaggio de Panamby – Torre Anthurium

Apelados: Condomínio Villaggio de Panamby e Flávio Henrique de Almeida

Voto nº 38.903

APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – Eleição de conselheiro consultivo alegadamente não condômino – Extinção sem resolução do mérito por ausência de legitimidade – Objeto da demanda não fundado no mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica das ações das quais advieram os agravos de instrumento que gerariam a prevenção desta Câmara – Recurso distribuído à Colenda 28ª Câmara de Direito Privado em razão de prevenção relativa a agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nesta ação anulatória – Suscitada dúvida de competência à Turma Especial da III Subseção de Direito Privado.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **CONDOMÍNIO VILLAGGIO DE PANAMBY – TORRE ANTHURIUM**, nos autos da ação anulatória de assembleia condominial que move contra **CONDOMÍNIO VILLAGGIO DE PANAMBY e FLÁVIO HENRIQUE DE ALMEIDA**, objetivando a reforma da sentença (fls. 497/499, 506 e 512) proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Guilherme Silva e Souza, que extinguiu o feito sem resolução por ilegitimidade ativa do requerente, condenando-o ao pagamento das custas processuais e honorários

advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apela o autor (fls. 515/544) sustentando a necessidade de anulação da decisão impugnada, já que a torre tem gestão semiautônoma, consoante definido na assembleia geral do condomínio. Afirma que quando há divergência com os demais gestores das torres ou com o síndico geral o subsíndico fica extraordinariamente legitimado a representar a torre em Juízo. Diz haver precedentes reconhecendo a legitimidade de outras torres ao demandar contra o condomínio como um todo. Aduz que a ação visa proteger interesse geral condomínio e não particular de uma das torres, sendo legítimo que possa discutir irregularidades na gestão geral que atinge diretamente interesses de toda a massa condominial.

Alega que o conselheiro irregularmente constituído está participando diretamente da administração do condomínio, pugnando seja declarada nula a sua eleição na assembleia ocorrida em 05/10/2023, pois não é proprietário da unidade condominial.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 548/573 e 577/597).

Inicialmente distribuído à Colenda 28ª Câmara de Direito Privado, em razão de prevenção pelo julgamento do Agravo de Instrumento nº 2207738-84.2024.8.26.0000 (fls. 598), foi proferida decisão monocrática com determinação de redistribuição da Apelação a esta Câmara (fls. 902/905) pela apreciação dos Agravos de Instrumento nº 2181570-45.2024.8.26.0000 e 2050943-50.2024.8.26.0000.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Salvo melhor juízo, o recurso não comporta conhecimento por este Órgão Julgador.

Isso porque a relação jurídica objeto desta ação anulatória de assembleia condominial relativa à eleição de conselheiro consultivo não guarda nenhuma relação com as duas outras demandas das quais advieram os agravos de instrumentos mencionados na monocrática de fls. 902/905, referentes a pleitos cominatórios formulados pela torre *Strelitzia* e três membros do conselho diretivo contra o condomínio i) quanto a determinações do síndico geral relativas à segurança do condomínio (restabelecimento do controle de acesso vigente por vinte anos) e abstenção de modificação de acessos ou portas de cada subcondomínio (autos nº 1039172-86.2024.8.26.0002) e ii) quanto à remuneração pelo compartilhamento imposto da piscina com a torre *Amadryas* (autos nº 1058183-38.2023.8.26.0002).

Assim, não estão presentes os elementos indicados no art. 105 do Regimento Interno desta Corte, uma vez que o objeto desta demanda não está fundado em mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica.

Sendo assim, entendo correta a primeira distribuição desta apelação, realizada à Colenda 28ª Câmara de Direito Privado, a qual se deu, inclusive, por prevenção a outro agravo de instrumento que já havia sido distribuído àquela Colenda Câmara (2294284-50.2021.8.26.0000), relativo a decisão proferida nesta anulatória.

Pelo exposto, suscito dúvida de competência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

à Colenda Turma Especial da III Subseção de Direito Privado.

HUGO CREPALDI
Relator