



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000284107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2072015-59.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLANTICA LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTONIO STRADIVARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 27.979

Agravo de instrumento nº 2072015-59.2025.8.26.0000

Comarca de São Paulo - 2ª Vara Cível - Foro Regional II - Jabaquara

Agravante: Massa Falida de Construtora e Incorporadora Atlântica Ltda.

Agravado: Condomínio Edifício Antônio Stradivari

DESPESAS CONDOMINIAIS - Execução de título extrajudicial – Agravo de instrumento - Precedente recurso de agravo de instrumento julgados pela 27ª Câmara de Direito Privado – Competência que, no caso, se fixa pela prevenção - Recurso não conhecido, determinada a redistribuição.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais), rejeitou embargos declaratórios opostos contra aquela que revogou decisão de fls. 178, determinou anotação da compromissária vendedora do imóvel gerador dos débitos executados, rejeitou alegação de competência do juízo falimentar, deferiu penhora dos direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda que o executado possui sobre o imóvel descrito na matrícula nº 211.251 do 14º CRI desta Capital.

Pede a agravante a reforma da decisão, para “(i) reconhecer a competência do Juízo Falimentar para deliberação do destino da unidade e (ii) suspender a ordem de penhora dos direitos que o Executado possua sobre o imóvel, até que se possa verificar perante o Juízo Falimentar do real proprietário do bem e (iii) que haja o deferimento da expedição de mandado de constatação para verificação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de quem é o atual ocupante do bem."

Recurso tempestivo.

Este o relatório.

O recurso não pode ser conhecido, dada a incompetência desta 32ª Câmara de Direito Privado para o julgamento.

Em que pese a distribuição deste recurso ter ocorrido livremente, por sorteio, acessando os autos originários constata-se que contra decisão ali proferida às fls. 143, mantida à fl. 149, fora interposto recurso de agravo de instrumento, processado sob o nº 2180298-50.2023.8.26.0000, o qual foi conhecido e julgado pela 27ª Câmara de Direito Privado, sob a relatoria da D. Des. Celina Dietrich Trigueiros (fl. 167 e seguintes – origem).

Eis a ementa daquele julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Decisão que indeferiu a penhora dos direitos que o condômino tem sobre o imóvel. Inconformismo do condomínio exequente. Acolhimento. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na

posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas do condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador. Teses repetitivas fixadas pelo C. Superior Tribunal de Justiça (Tema 886). Condômino que se autodeclara proprietário e participa dos atos condominiais inerentes a essa qualidade. Comprovação do pagamento dos débitos condominiais por anos e comparecimentos registrados em atas de assembleias. Imissão na posse e responsabilidade pelos débitos inadimplidos bem comprovados. Desnecessidade de juntada de compromisso de compra e venda ou de matrícula do imóvel. Precedentes. Execução que se realiza no interesse do condomínio credor. Inteligência do art. 797 do Código de Processo Civil. Precedentes. Reforma da decisão combatida. RECURSO PROVIDO.(TJSP; Agravo de Instrumento 2180298-50.2023.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023)

Nesse contexto, desponta forçosa a redistribuição do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

presente agravo de instrumento, por prevenção, para a 27ª Câmara de Direito Privado desta Corte, ante o que preceitua o artigo 105, “caput”, de seu Regimento Interno, segundo o qual:

Art. 105. A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventa 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, e nos processos de execução dos respectivos julgados.”

Por estas razões, meu voto propõe o não conhecimento do recurso, com determinação de redistribuição à Câmara preventa (27ª Câmara de Direito Privado).

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator
(assinatura digital)