



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282698

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079169-31.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MICHELLE SAMPAIO COSTA, são agravados FERNANDO SAMPAIO COSTA, CÉLIA SAMPAIO COSTA e MARIA DE FATIMA SOARES BRASIL SAMPAIO COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2079169-31.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Michelle Sampaio Costa

AGRAVADOS: Célia Sampaio Costa e outros

COMARCA: Capital – Foro Regional do Jabaquara

JUIZ: Ju Hyeon Lee

VOTO Nº 16.631

Agravo de instrumento. Ação de alienação judicial de bens comuns c.c. extinção de condomínio e cobrança de aluguéis. Irresignação da autora em face da decisão que declarou a incompetência absoluta do juízo para apreciar os pedidos referentes aos imóveis situados em outra Comarca e Foro Regional, determinando a emenda da inicial. Não acolhimento. Demanda que versa sobre direito de propriedade de um imóvel situado no Município de Atibaia e dois no Município de São Paulo. Competência absoluta do foro da situação do bem. Inteligência do artigo 47 do Código de Processo Civil. Divisão de competência funcional entre Foros Central e Regional que também deve ser observada quanto aos imóveis situados na Capital. Necessidade de desmembramento dos pedidos. Precedentes desse E. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão (fls. 279/280 - autos de origem) que, em ação de alienação judicial de bens comuns c.c. extinção de condomínio e cobrança de aluguéis, declarou a incompetência absoluta do juízo para apreciar os pedidos relativos aos imóveis situados em outros foros ou comarcas, determinando a emenda da inicial.

Irresignada, sustenta a agravante, em síntese, que a demanda versa sobre três imóveis, sendo que dois deles estão localizados na Comarca de São Paulo. Argumenta que o processo já tramita desde agosto de 2022 e está em fase avançada, já tendo sido realizada audiência de conciliação e início da fase de instrução. Afirma que os imóveis compõem um mesmo acervo patrimonial, demandando partilha conjunta e coerente. Alega que o fracionamento da lide violaria os princípios da economia processual, celeridade e segurança jurídica, além de haver o risco de decisões conflitantes. Aduz que, nas demandas que envolvem múltiplos imóveis situados em comarcas distintas, deve prevalecer a competência do foro onde se encontra a maioria dos bens, sendo a jurisprudência pacífica nesse sentido.

Forte nessas premissas, requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para que seja reconhecida a competência do juízo *a quo* para processar e julgar a ação em sua integralidade.

Recurso tempestivo e preparado, sem oposição ao julgamento virtual. Dispensada contraminuta em prestígio da celeridade processual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de alienação judicial de bens comuns c.c. extinção de condomínio e cobrança de aluguéis, movida pela agravante em face dos agravados, tendo por objeto imóveis localizados nos municípios de São Paulo e Atibaia.

No curso da demanda, o juízo *a quo* proferiu a r. decisão vergastada, nos seguintes termos:

"Trata-se de ação de extinção de condomínio, alienação de bem e arbitramento de aluguéis ajuizada por Michelle Sampaio Costa em face de Celia Sampaio Costa e Fernando Sampaio Costa.

A parte autora pretende a extinção do condomínio referente aos seguintes imóveis: prédio situado na Rua Guarujá, 224, 46, Saúde, São Paulo/SP; terreno situado no município de Atibaia; apartamento situado na Alameda Santos, 285 e suas respectivas vagas de garagem.

Contudo, conforme artigo 47 do Código de Processo Civil, 'Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa'.

Salienta-se que a competência prevista em tal artigo possui natureza absoluta, de forma que este Juízo é competente para apreciação do pedido apenas com relação ao imóvel situado neste Foro.

Assim, providencie a parte autora a emenda à inicial, no prazo de quinze dias, regularizando os pedidos

formulados e o valor da causa, observando-se o disposto do artigo 47 do Código de Processo Civil”.

E agiu com seu costumeiro acerto o magistrado de primeiro grau.

Isso porque o artigo 47 do Código de Processo Civil assim estatui:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

*§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio **não** recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova. (grifos nossos)*

Isto é, versando a ação sobre direito de propriedade, consistente na extinção do condomínio e alienação judicial de imóvel, a competência para o seu processamento é do local da situação do bem.

Considerando que a demanda abrange imóveis localizados em comarcas diversas, é necessário o desmembramento dos pedidos, sendo que o juízo *a quo* somente é competente para o julgamento do pleito referente ao imóvel localizado no bairro de Mirandópolis, em São Paulo – SP (item nº 1 da petição inicial – fls. 3 dos autos de origem).

Ademais, embora a recorrente tenha argumentado que dois dos imóveis listados estão situados nesta Comarca da Capital, deve ser igualmente observada a competência funcional dos Foros Regionais, que ostenta natureza absoluta, pois os bens estão localizados em bairros diversos (Mirandópolis e Cerqueira César).

Em casos análogos já se manifestou este E.
Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Alegação de omissão no acórdão proferido em sede de agravo de instrumento, tirado de decisão que indeferiu pedido de diferimento do recolhimento das custas iniciais e ordenou o desmembramento do feito com relação aos imóveis situados na competência de outros Foros Regionais - Ação de extinção de condomínio - Acolhimento - Decisum que, de fato, deixou de apreciar a discussão relativa à ordem de desmembramento do feito - Discussão autorizada nesta sede à luz do entendimento sufragado pelo C. STJ em sede de Recurso Repetitivo, referente aos processos nº REsp. 1.696.396 e REsp. 1.704.520 - Desmembramento corretamente determinado - Competência da ação que se fixa pela situação do imóvel - Art. 1.314, CC e 47, CPC - Divisão de competências entre os foros Central e Regionais na cidade de São Paulo que, por ter caráter funcional, é absoluta - Possibilidade de declinação de ofício - Agravo desacolhido nesse tocante - Embargos

acolhidos para, sanada a omissão, dar parcial provimento ao agravo de instrumento. (Embargos de Declaração nº 2096997-79.2021.8.26.0000; Relator Galdino Toledo Júnior; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 17/08/2021).

Conflito de Negativo de Competência – Pedido de Alvará Judicial proposto perante foro do domicílio de uma das requerentes para fins alienação de imóvel localizado em São Paulo e consequente extinção de condomínio entre irmãos, mediante depósito em juízo, de percentual da venda, à coproprietária que se encontra em local incerto e não sabido - Redistribuição do feito para o foro da situação do imóvel - Cabimento - Causa é afeta ao direito de propriedade, por disciplina expressa dos artigos 1.314 e ss. do C. C. - Relação de direito real, a implicar a competência do foro da situação do imóvel, nos termos do art. 47 do CPC – No mais, o presente feito não versa sobre simples pedido de alvará judicial, procedimento de jurisdição voluntária - O alvará não pode ser utilizado como meio para o suprimento de consentimento da parte contrária – Conflito Procedente – Competência do MM. Juízo Suscitante. (Conflito de competência nº 0034845-63.2020.8.26.0000; Relator Magalhães Coelho - Pres. da Seção de Direito Público; Câmara Especial; j. 09/11/2020).

Conflito Negativo de Competência. Ação de extinção de condomínio – Imóveis situados em diversas localidades - Propositura no foro da situação de um

dos imóveis – Remessa, de ofício, para a Comarca correspondente ao local de um dos imóveis – Impossibilidade – Inteligência do artigo 95, do Código de Processo Civil – Competência absoluta que deve ser observada para cada um dos imóveis objetos da presente ação – Impossibilidade de prorrogação da competência– Competência do Juízo Suscitado apenas para apreciar o pedido de extinção de condomínio referente ao imóvel situado em sua circunscrição – Necessidade de desmembramento dos pedidos. Conflito procedente - Competência do Juízo Suscitado, com observação. (Conflito de competência nº 0018737-32.2015.8.26.0000; Relator Ricardo Anafe - Pres. da Seção de Direito Público; Câmara Especial; j. 03/08/2015).

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora