



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

Registro: 2025.0000342792

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0008628-07.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é suscitante MM JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL, é suscitado MM JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DA CAPITAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **CONHECERAM do conflito negativo de competência e DECLARARAM a competência do JUÍZO SUSCITADO (MM. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca da Capital).V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) (Presidente) E VICO MAÑAS (DECANO).

São Paulo, 7 de abril de 2025.

CAMARGO ARANHA FILHO
Presidente da Seção de Direito Criminal
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

Voto nº 42.927

Conflito de Competência nº 0008628-07.2025.8.26.0000

Suscitante: MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital

Suscitado: MM. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca da Capital

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO.

I. CASO EM EXAME

1. Conflito de competência em ação de adjudicação compulsória na qual a autora alega que adquiriu vaga de garagem, mas deixou de outorgar a escritura definitiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar qual juízo é competente para processar a ação de adjudicação compulsória, considerando que não há questionamento sobre a regularidade do registro público.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Juízo suscitante argumenta que a competência da Vara de Registros Públicos se restringe a ações de usucapião e retificação de registro imobiliário, conforme o artigo 38 do Decreto-Lei Complementar nº 03/1969.

4. A ação de adjudicação compulsória envolve questão patrimonial, sem questionamento sobre o registro público, afastando a competência da Vara especializada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Declaro a competência do Juízo suscitado, MM. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Tese de julgamento: 1. A competência para ações de adjudicação compulsória, sem questionamento sobre registro público, é do juízo cível. 2. A competência da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

Vara de Registros Públicos é restrita a ações de usucapião e retificação de registro.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 66, II e 516, II; Decreto-Lei Complementar nº 03/1969, art. 38.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Conflito de competência cível nº 0011880-23.2022.8.26.0000, Rel. Beretta da Silveira, Câmara Especial, j. 02.05.2022.

Trata-se de conflito negativo de competência suscitado pelo MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos em face do MM. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível, ambos da Comarca da Capital, nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada por Maria Helena Sales contra Mário Roberto Vassallo (processo nº 1012224-70.2025.8.25.0100).

O feito foi inicialmente distribuído ao Juízo suscitante, que declinou de sua competência e determinou a remessa dos autos ao Juízo suscitado por entender que a demanda pode ser processada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis do foro de situação do imóvel, artigo 216 – B da Lei nº 6.015/73 - Lei de Registros Públicos (fl. 23 dos autos de origem).

Desse entendimento diverge o Juízo suscitante, ao argumento de que a discussão pretendida pela parte autora com a aludida ação de adjudicação compulsória mostra-se completamente estranha à competência funcional da Vara Especializada, que se restringe, na sua competência jurisdicional, às ações de usucapião e de retificação de registro

imobiliário, nos exatos termos do artigo 38 do Decreto- Lei Complementar nº 03/1969.

Foi designado o Juízo suscitante (MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos) para apreciar e decidir questões urgentes (fl. 05).

É o relatório.

Conhece-se do conflito negativo de competência, visto que presente a hipótese prevista no artigo 66, II, do Código de Processo Civil na medida em que ambos os Juízos se recusam a processar a demanda.

E, no caso, assiste razão ao Juízo suscitante.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, na qual a parte autora, alega, em síntese, que adquiriu vaga individual e indeterminada de garagem, designada sob nº 83, destinada para guarda de estacionamento de um automóvel de passeio, estando sujeita a manobrista, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Piratininga, na Avenida Angélica, 430, esquina com a Alameda Barros, 380, no 11º subdistrito, Santa Cecília, contendo a área útil e total de 21,1304m², e a fração ideal de 0,084% no terreno e coisas comuns do condomínio, matriculado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis na matrícula de nº 44.647.

A autora argui que pagou a última das três parcelas em 07 de junho de 1991 e recebeu uma procuração pública dos vendedores para a

outorga da escritura definitiva, válida por 6 meses contado a partir do dia 10 de junho de 1991. No entanto, a procuração não foi utilizada dentro do prazo. Esclarece que desde a aquisição está na posse pacífica da vaga, com todos os impostos e despesas condominiais pagos, sendo a legítima proprietária. Entretanto, não consegue localizar os vendedores ou herdeiros para outorgar a escritura definitiva, justificando o ajuizamento da demanda.

Assim, no caso, a parte autora pretende discutir a propriedade do imóvel, sem questionar a regularidade do registro público. Desta feita, de acordo com o rol do artigo 38 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, fica afasta a competência da Vara especializada para processar e julgar a demanda. Nesse sentido já decidiu esta Colenda Câmara Especial:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Ação de adjudicação compulsória de metade ideal de imóvel que o autor alega ter sido adquirido pelo de cujus, em vida, mediante escritura de compromisso de compra e venda. Remessa para a Vara de Registros Públicos. Medida equivocada. Questão de cunho patrimonial. Não há questionamento acerca da regularidade do registro público que justifique o trâmite no juízo especializado. Precedentes. Competência da Juíza suscitada da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, onde localizado o imóvel. (TJSP; Conflito de competência cível 0011880-23.2022.8.26.0000; Relator (a): Beretta da Silveira (Pres. da Seção de Direito Pri; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2022; Data de Registro: 02/05/2022)”

Ante o exposto, **CONHEÇO** do conflito negativo de competência e **DECLARO** a competência do **JUÍZO SUSCITADO** (MM.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca da Capital).

CAMARGO ARANHA FILHO
Presidente da Seção de Direito Criminal
Relator
(Assinado digitalmente nos termos da Lei n. 11.419/2006)