



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350660

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 5969

Agravo de Instrumento Processo nº 2100145-59.2025.8.26.0000

Relator(a): CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte executada em face da decisão de fls. 224/227 (origem), que nos autos da ação de execução de título extrajudicial, rejeitou exceção de pré-executividade, uma vez que as verbas decorrentes de taxas associativas de loteamentos fechados têm natureza *propter rem* e, portanto, se traduz em crédito extraconcursal.

A parte executada, ora agravante, diz que a execução busca receber dívida que deve ser incluída no Juízo Recuperacional, por ser crédito concursal, que deve respeitar a ordem de credores.

Termo de transferência para essa Relatora, em 03/04/2025, fls. 140.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento.

Apesar do registro no cadastro processual ser espécies de título de crédito, da inicial da ação de execução verifica-se que a controvérsia envolve o tema relativo a loteamento, matéria que não se insere na competência dessa C. 24ª Câmara de Direito Privado.

A controvérsia envolve pedido relacionado a taxa condominial de loteamento fechado, matéria que se encontra inserida no rol de competências da Primeira Subseção de Direito Privado desta Egrégia Corte.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Resolução n. 623/2013, em seu art. 5º, inc. I.21 dispõe que a 1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado serão as que têm competência preferencial para o julgamento das *Ações relativas a loteamentos e a localização de lotes*.

Nesse sentido, o posicionamento deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

COMPETÊNCIA RECURSAL. Embargos à execução. Contrato particular de compra e venda de imóveis. Demanda que não versa sobre compromisso de compra e venda imobiliário, tampouco envolve discussão acerca de financiamento bancário. Competência de umas das Câmaras que integram a Primeira Subseção de Direito Privado desta Corte (1ª a 10ª Câmaras). Art. 5º, I.25, da Resolução 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça. Precedentes. Julgamento anterior de agravo de instrumento por esta Turma Julgadora que não prorroga a competência. Tese consolidada na Súmula 158 deste Tribunal. Redistribuição e protesto por compensação oportuna. RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação (TJSP; Apelação Cível 1020392-31.2016.8.26.0309; Relator Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2023; Data de Registro: 19/09/2023).

COMPETÊNCIA RECURSAL EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença que rejeitou os embargos à execução opostos em face de execução de título extrajudicial. Matéria que versa sobre loteamento fechado. Competência recursal da 1ª Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras) Resolução nº 623/2013, art. 5º, I.21 do C. Órgão Especial. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição a uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado. (TJSP; Apelação Cível 1012967-94.2023.8.26.0506; Relator José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto; Data do Julgamento: 30/03/2025; Data de Registro: 30/03/2025).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Incompetência da Egrégia 28ª Câmara de Direito Privado. Determinada a redistribuição livre para uma das Colendas Câmaras compreendidas entre a 1ª e a 10ª da E. Seção de Direito Privado I. Dicção das Resoluções nº 194/04 e nº 281/06 e Resolução nº 623/13, alterada recentemente pelas Resoluções nº



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

693/2015 e 694/2015. Recurso não conhecido, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2290342-39.2023.8.26.0000; Relator Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos - 3ª Vara; Data do Julgamento: 24/11/2023; Data de Registro: 24/11/2023).

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM RESERVA DE DOMÍNIO EMBARGOS À EXECUÇÃO. A competência se fixa pela causa de pedir. Embargos à execução. Demanda principal fundada em contrato de compra e venda de bem imóvel, com reserva de domínio. Matéria afeita ao âmbito de competência da 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado dessa Corte de Justiça, nos termos do artigo 5º, inciso I.25, da Resolução nº623/13, deste Egrégio Tribunal de Justiça. Conflito de competência procedente para reconhecer a competência da Colenda Câmara suscitante (10ª Câmara de Direito Privado) para apreciar a matéria submetida à apreciação judicial. (TJSP; Conflito de competência cível 0006936-80.2019.8.26.0000; Relator Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Santo André - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2019; Data de Registro: 26/02/2019).

Com estes fundamentos, **NÃO CONHEÇO** do recurso, determinando-se a sua redistribuição a uma das Câmaras da Primeira Subseção da Seção de Direito Privado desta E. Corte.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX
Relatora