



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372085

DECISÃO MONOCRÁTICA

VOTO N° 38493

APELAÇÃO CÍVEL N° 1014323-03.2022.8.26.0008

COMARCA: SÃO PAULO - 12ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: DIEGO MATHIAS MARCUSSI

APELANTE: PATRI TRINTA E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTILO BARRA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer c.c. reparação de danos materiais ajuizada por condomínio contra construtora em razão de problemas de construção. Matéria relativa a condomínio edilício e danos a prédio urbano. Competência para julgamento afeta à Subseção de Direito Privado III. Art. 5º da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 6111/6119, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré a realizar todos os reparos apontados como de sua responsabilidade no laudo pericial de fls. 6009/6019, que totalizam R\$ 544.393,46, e concedeu parcialmente a tutela de urgência pleiteada, determinando que a ré apresente, no prazo de 15 dias, cronograma detalhado de trabalho, especificando o

Apelação Cível nº 1014323-03.2022.8.26.0008 - Voto nº 38493 V



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tempo e modo de execução das correções, bem como inicie efetivamente os reparos no prazo de 90 dias corridos, sob pena de multa diária. Sucumbência recíproca, observada a justiça gratuita se concedida.

Pois bem.

O recurso não comporta conhecimento por esta Câmara de Direito Privado, haja vista que é a causa de pedir que determina a competência recursal.

No caso, o Condomínio Estilo Barra ajuizou ação de obrigação de fazer c.c. reparação de danos materiais, sustentando, em suma, que, após a entrega do condomínio edilício pela ré, foram identificados diversos problemas de construção, que, embora comunicados, não foram solucionados.

E em se tratando-se de matéria relativa a reparação e manutenção de condomínio edilício, falha na prestação de serviços e danos causados em prédio urbano, a causa é de competência da Subseção de Direito Privado III, nos termos do inciso III.1, III.2, III.13, e § 1º, do art. 5º da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a saber: "*Ações relativas a condomínio edilício*", "*Ações de ressarcimento por dano me prédio urbano ou rústico*", "*Ações civis públicas, monitórias e de responsabilidade civil contratual e extracontratual relacionadas com matéria de competência da própria Subseção*" e "*§ 1º. Serão da competência preferencial e comum às Subseções Segunda e Terceira, compostas*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelas 11^a a 38^a Câmaras, as ações relativas a locação ou prestação de serviços, regidas pelo Direito Privado”.

Nesse sentido:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – Apelo interposto nos autos de ação de obrigação de fazer – Distribuição do recurso ao Exmo. Desembargador Relator da 5^a Câmara de Direito Privado, que dele não conheceu e determinou a remessa para a Subseção III de Direito Privado, sobrevivendo redistribuição para a 32^a Câmara de Direito Privado que, por sua vez, dele também não conheceu e ordenou a redistribuição novamente para a Subseção I e a nova redistribuição foi feita de forma “livre” para a 8^a Câmara de Direito Privado (fls. 422), a qual, pelo eminente Relator Des. Grava Brazil, suscitou o conflito – Competência dos órgãos fracionários deste E. Tribunal de Justiça que é determinada em razão da matéria – Litígio relativo a ação do condomínio contra a construtora por vícios de construção – Falha na prestação de serviços – Competência comum das Subseções II e III de Direito Privado – Art. 5^o, § 1^o, da Resolução n^o 623/2013 – Conflito julgado procedente e declarada a competência da 32^a Câmara de Direito Privado, à qual coube a primeira redistribuição” (Conflito de competência cível 0054371-21.2017.8.26.0000; Relator (a): Correia Lima; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Regional II – Santo Amaro – 2^a Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2018; Data de Registro: 11/06/2018)

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA Ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais decorrentes de vazamento de água no prédio com infiltração na unidade condominial do autor – Danos em prédio urbano – Aplicação do art. 5^o, III, “III.2”, da Resolução n^o. 623/2013 Competência da Seção de Direito Privado III (da 25^a à 36^a Câmaras) Fixação da competência da 29^a Câmara de Direito Privado Conflito procedente.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(Conflito de competência Cível nº
0028072-12.2014.8.26.0000, Relator Des.
Ademir Benedito, Grupo Especial da Seção do
Direito Privado, j. 25/09/2014)

Cabe ressaltar, ainda, que competência em
razão da matéria é absoluta e prevalece sobre eventual
prevenção gerada por julgamento de recurso anterior.

Posto isto, não se conhece do recurso,
com determinação de redistribuição a uma das Câmaras das
Subseção de Direito Privado III deste E. Tribunal.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
Relator