



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413285

DECISÃO MONOCRÁTICA

VOTO N° 38751

APELAÇÃO CÍVEL N° 1025867-69.2023.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO - 11ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: PRISCILLA BUSO FACCINETTO

APELANTE: PLANO PITANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO: CONDOMÍNIO FATTO UNIQUE VILA SÔNIA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO. Condomínio edilício. Ação de obrigação de fazer ajuizada por condomínio contra construtora em razão de problemas de construção (sistema de talude). Matéria relativa a condomínio edilício e danos a prédio urbano. Competência para julgamento afeta à Subseção de Direito Privado III. Art. 5º da Resolução n° 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça. Recurso não conhecido, com a determinação de redistribuição.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de fls. 486/490, que julgou procedentes os pedidos formulados para condenar a ré na obrigação de fazer consistente em sanar todos os defeitos e vícios construtivos descritos na prova pericial produzida nos autos n° 1003004-90.2021.8.26.0002 (fls. 63/137), tornando definitiva a tutela de urgência anteriormente deferida, bem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como para condenar a ré ao pagamento ao autor do importe de R\$ 58.434,67, corrigido monetariamente, segundo a Tabela Prática do TJSP, desde a data do desembolso, acrescido de juros legais de 1% ao mês desde citação. Por ter sucumbido, condenou a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor corrigido da condenação.

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 Fatto Unique Vila Sônia ajuizou ação de obrigação de fazer sustentando, em suma, que, após a entrega do condomínio edilício pela ré, foram identificados diversos problemas de construção nas áreas de uso comum, que, embora comunicados, não foram solucionados, especialmente no sistema de talude.

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*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 pelas 11ª a 38ª 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 5ª Câmara de Direito Privado, que dele não conheceu e determinou a remessa para a Subseção III de Direito Privado, sobrevindo redistribuição para a 32ª 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 8ª 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. 5º, § 1º, da Resolução nº 623/2013 – Conflito julgado procedente e declarada a competência da 32ª 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 – 2ª 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Aplicação do art. 5º, III, "III.2", da Resolução nº. 623/2013 Competência da Seção de Direito Privado III (da 25ª à 36ª Câmaras) Fixação da competência da 29ª Câmara de Direito Privado Conflito precedente." (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 competência por prevenção gerada por eventual 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, 29 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
Relator