



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427265

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0006492-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Catanduva, em que é suscitante 26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, é suscitado 1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Grupo Especial da Seção do Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **CONFLITO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO PARA RECONHECER A COMPETÊNCIA DA CÂMARA SUSCITADA (1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO) PARA JULGAMENTO DA APELAÇÃO. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente), DÉCIO RODRIGUES, ELCIO TRUJILLO, VIVIANI NICOLAU, NELSON JORGE JÚNIOR E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.753

Conflito de Competência Civil nº 0006492-37.2025.8.26.0000

Suscitante: 26ª Câmara de Direito Privado

Suscitado: 1ª Câmara de Direito Privado

Interessado: Associação dos Moradores do Loteamento Urbano Denominado Lluminar

Residence

Interessada: Lluminar Empreendimentos Imobiliários Ltda, Roberto Cacciari e Sueli

Aparecida de Lima Cacciari

Comarca: Catanduva (1ª Vara Cível)

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO EM AÇÃO COMINATÓRIA. LOTEAMENTO. ÁREA DE ENTRADA. PUBLICIDADE ENGANOSA. CONFLITO ACOLHIDO.

I. Caso em Exame: Conflito de competência suscitado pela 26ª Câmara de Direito Privado contra a 1ª Câmara de Direito Privado, referente à apelação em ação cominatória. A câmara suscitada (1ª Câmara de Direito Privado) considerou que a questão discutida se refere a conflito de vizinhança porque, sob alegação de propaganda enganosa, a parte autora pretende restringir o direito de propriedade de terceiro (imóvel vizinho), matéria de competência da 3ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, III, III.4 da Res. 623/2013). A câmara suscitante (26ª Câmara de Direito Privado) entendeu que não há discussão sobre direito de vizinhança ou questões condominiais, mas relacionadas a constituição do loteamento e sobre a própria compra e venda de lotes, alegando propaganda enganosa porque a área em frente o loteamento não integraria o empreendimento, o que foi descoberto posteriormente, matéria de competência da 1ª Subseção de Direito Privado.

II. Questão em Discussão: Verificar a competência para julgamento da apelação, observando se a causa de pedir envolve direito de vizinhança, questões condominiais ou questões relativas à constituição do loteamento e compra e venda de lotes.

III. Razões de Decidir: A questão envolve alegações de propaganda enganosa na venda dos lotes e prejuízos enfrentados pelos moradores devido à alteração da entrada do residencial. A causa de pedir se funda em publicidade veiculada durante a venda dos lotes do residencial, que após dez anos se revelou enganosa, porque parte do espaço da entrada do residencial, em verdade, não o integra e se manteve na propriedade dos sócios da Loteadora, que pretendem parcelar a área da entrada do residencial em lotes para venda, ocasionando modificação da entrada do residencial, com comprometimento da segurança e do paisagismo, pretendendo a manutenção das condições da entrada que perduram a dez anos. Não se discute questões condominiais ou direito de vizinhança. A discussão envolve a área que compõe ou deveria compor o residencial diante da publicidade veiculada sobre o loteamento à época da venda dos lotes aos moradores-proprietários que integram a associação de moradores do residencial. Matéria que se ajusta ao disposto no artigo 5º, I, I.21 e I.25, da Resolução nº 623/2013.

IV. Tese de julgamento: 1. Ações relativas à área que compõe ou deveria compor o loteamento relacionada a publicidade veiculada na compra e venda dos lotes são de competência da 1ª Subseção de Direito Privado.

CONFLITO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO PARA RECONHECER A COMPETÊNCIA DA CÂMARA SUSCITADA (1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO) PARA JULGAMENTO DA APELAÇÃO.

I - Relatório

Trata-se de conflito de competência suscitado pela 26ª Câmara de Direito Privado contra a 1ª Câmara de Direito Privado, referente a apelação nº 1001586-52.2020.8.26.0132, interposta contra sentença proferida na “ação cominatória”, que foi ajuizada pela Associação dos Moradores do Loteamento Urbano Denominado Lluminar Residence contra a Lluminar Empreendimentos Imobiliários Ltda, Roberto Cacciari e Sueli Aparecida de Lima Cacciari.

A apelação foi distribuída livremente, em 08/08/2023 para a 1ª Câmara de Direito Privado (fls. 736).

A Câmara Suscitada, em 24/10/2023, não conheceu da apelação por entender que a parte autora, com base na alegação de propaganda enganosa e nos prejuízos enfrentados, pretende restringir o direito de propriedade de terceiro, proprietário do imóvel vizinho, que estaria lhe causando prejuízo decorrente da destinação dada ao imóvel, a caracterizar conflito de vizinhança, matéria de competência da 3ª Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, III, III.4, da Resolução 623/2013¹, bem como que se trata de condomínio horizontal e não loteamento fechado, porque existem áreas comuns, sendo também matéria prevista no art. 5º, III, III.1, da referida Resolução².

O recurso foi redistribuído, em 05/12/2023, para a 26ª Câmara de Direito Privado (fls. 756).

A Câmara Suscitante, em 17/12/2024, não conheceu da apelação e suscitou conflito negativo de competência entendendo que não há discussão sobre vizinhança ou condomínio, mas, sim, sobre a constituição do loteamento e sobre a própria compra e venda de lotes, alegando propaganda enganosa porque a área em frente ao loteamento não integraria o empreendimento, o que foi descoberto posteriormente, matéria de competência da 1ª Subseção de Direito Privado.

É a síntese do necessário.

¹ III.4 - Ações relativas a direito de vizinhança e uso nocivo da propriedade, inclusive as que tenham por objeto o cumprimento de leis e posturas municipais quanto a plantio de árvores, construção e conservação de tapumes e paredes divisórias;

² III.1 - Ações relativas a condomínio edilício;

II – Fundamentação

O presente conflito de competência deve ser acolhido para reconhecer a competência da câmara suscitada (1ª Câmara de Direito Privado).

De início, registro que a parte autora apresentou oposição ao julgamento virtual porque pretendia sustentar oralmente “as razões do recurso de apelação” (fls. 776). Considerando que não há previsão de sustentação oral nos julgamentos de conflito de competência e, especialmente, que apenas será decidido sobre qual das câmaras é competente para o julgamento dos recursos, não havendo nenhuma apreciação das apelações, os autos devem ser encaminhados ao julgamento virtual. Cabe a parte autora, após a definição da câmara competente e redistribuição dos autos, reapresentar eventual oposição ao julgamento virtual caso queira sustentar oralmente “as razões do recurso de apelação”.

Conforme art. 103 do Regimento Interno deste E. Tribunal “*A competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la*”.

No mesmo sentido o Enunciado nº 03 da Seção de Direito Privado, que dispõe que “*Nos termos do art. 103 do RITJSP, a competência se firma pelo pedido inicial, sendo irrelevantes as matérias trazidas pelo réu em defesa ou surgidas no decorrer da demanda para fins de competência, mesmo que as matérias trazidas sejam de competência de outra Subseção*”.

As apelações foram interpostas pela associação autora e pelos réus contra a sentença proferida às fls. 595/619 da “ação cominatória” nº 1001586-52.2020.8.26.0132, que foi julgada parcialmente procedente.

Narrou a Autora na inicial que:

A requerida LLuminar Empreendimentos construiu o LLuminar Residence, condomínio fechado de alto padrão, cujos principais atrativos para os futuros moradores eram segurança, acesso, paisagem, arquitetura com padrões internacionais, como ventitou nas propagandas realizadas na época do seu lançamento:

[...]

Após executar quase todas as obras de infraestrutura, em março de 2010, a LLuminar Empreendimentos fez o lançamento do empreendimento, apresentando o mapa oficial (doc. 04).

[imagem]

Constata-se do mapa que as promessas de construir um condomínio fechado de alto padrão, com segurança, acesso, paisagem, arquitetura com padrões internacionais foi seguida à risca pela LLuminar Empreendimentos, a qual, na entrada do condomínio projetou e executou uma **AVENIDA AMPLA, COM BOLSÕES DE ESTACIONAMENTO** e dois **“BOULEVARD”** nas laterais.

[imagem]

Aliás, até a presente data, a página da LLuminar Empreendimento no Facebook ainda possui as fotos do lançamento do loteamento, dentre as quais merecem destaque a do seu sócio e administrador Roberto Cacciari em frente ao mapa reproduzido acima (doc. 05) e a da entrada do condomínio já concluída naquela época (doc. 06).

[imagens]

Por tratar-se de condomínio fechado, todas as pessoas que adquiriam lotes passaram a integrar a Associação, ora autora, e foram obrigadas a seguir as regras construtivas, dentre as quais está o recuo obrigatório de 6 (seis) metros na fachada das casas, o que reforça, ainda mais, a gigantesca preocupação com o **PAISAGISMO** do condomínio.

Assim, a LLuminar Empreendimentos projetou e, de fato, construiu um condomínio fechado seguro, com excelente acesso, com paisagens e arquitetura com padrões internacionais.

Todavia, após quase **DEZ ANOS** do lançamento do condomínio, mais precisamente em 31.01.2020, a filha dos requeridos Roberto e Sueli enviou no grupo de WhatsApp dos moradores do LLuminar Residence a seguinte mensagem:

[...]

Em razão da ausência de comentários a respeito da venda dos lotes, em 17.02.2020, a filha dos requeridos enviou outra mensagem (doc. 08), acompanhada de um mapa (doc. 09), com o seguinte teor:

[...]

[imagem]

Ao constatarem que o projeto enviado pela filha dos requeridos **ALTERA COMPLETAMENTE** o acesso, segurança e paisagismo da entrada do condomínio, que foi projetado e construído pela LLuminar Empreendimentos e mantido por quase **DEZ ANOS**, os moradores começaram a questionar essas alterações.

Afinal, de acordo com a mensagem e o mapa enviados pela filha dos requeridos, os dois bolsões de estacionamento serão “incorporados” aos lotes e, assim, a rua de acesso ao condomínio que, desde 2010, possui várias vagas de estacionamento e largura de aproximadamente 28 (vinte e oito) metros, ficará **sem vagas e estacionamento** e com apenas **8 (oito) metros de largura**.

Para melhor visualização dessas diferenças, a autora apresenta as imagens da entrada (docs. 19 e 20), nas quais se observa a) a largura da rua, b) os bolsões de estacionamento, e c) a existência de 4 (quatro) portões de acesso ao condomínio, sendo 2 (dois) para entrada e 2 (dois) para saída de veículos.

[imagens]

Após quase **DEZ ANOS**, o acesso ao condomínio, que foi projetado e construído pela LLuminar Empreendimentos, quer ser modificado pelo requerido Roberto e, de acordo com o mapa apresentado por sua filha (doc. 09), além **da redução da rua e perda das vagas de estacionamento, será obstruída a utilização dos 4 (quatro) portões de acesso do condomínio**, uma vez que o leito carroçável ficará situado exatamente entre os portões, como se observa nos cones nas imagens que seguem (docs. 21 e 22).

[imagens]

Em resposta aos questionamentos dos moradores e proprietários de terreno, o requerido Roberto enviou duas mensagens de áudio por WhatsApp, com o seguinte teor:

[...]

Ao ser surpreendida com o aviso do requerido Roberto de que as áreas que constaram como “boulevard” no mapa do condomínio (doc. 04), os bolsões de estacionamento e até mesmo a rua pertencem a ele e que serão vendidas, a autora consultou o Cartório de Registro de Imóveis e constatou que as referidas áreas não integravam o condomínio fechado do LLuminar Residence, mas sim compunham as quadras “P” e “O” do Pedro Monteleone, que é o bairro vizinho e muito mais antigo (docs. 25 a 28).

Além disso, apesar dos requeridos Roberto e Sueli terem adquirido os lotes de terreno das mencionadas quadras por escritura pública (doc. 29), até a presente data não apresentaram a escritura no Cartório de Registro de Imóveis e, por isso, os mencionados lotes ainda não possuem matrícula individualizada, nos termos da certidão anexa (docs. 30 e 31).

É extremamente relevante destacar, ainda, que a área projetada, divulgada e executada pela LLuminar Empreendimentos como “boulevard” é murada – com o mesmo padrão construtivo do restante do muro do condomínio (docs. 32 a 40) – e serve como proteção para o acesso ao condomínio.

Assim e em razão da intenção de Roberto de vender essa área como “lotes”, por óbvio, os futuros compradores poderão derrubar o muro atual e, assim, diminuir a **SEGURANÇA** no acesso ao condomínio.

A associação de moradores Autora sustentou na inicial a existência de relação de consumo entre os moradores e proprietário dos lotes de terreno do LLuminar Residence e os requeridos, a existência de propaganda enganosa e que durante dez anos, de forma condizente com a publicidade, a empresa Loteadora ré manteve a entrada do condomínio com “rua larga, vagas de estacionamento, quatro portões de acesso, totalmente murada e com dois boulevard”, sendo obrigada a manter tudo isso, pois “essas características INTEGRAM O CONTRATO celebrado com os proprietários dos lotes de terreno do LLuminar Residente”, conforme art. 30 do CDC (fls. 13), destacando que os réus Roberto e Sueli são sócios da empresa loteadora LLuminar Empreendimentos.

Foram apresentados os seguintes pedidos (fls. 25):

I. A antecipação dos efeitos da tutela para IMPEDIR que os requeridos alterem o acesso ao LLuminar Residence, especialmente que a) reduzam o tamanho da rua, b) eliminem ou obstem o uso das vagas de estacionamento, c) vendam ou construam sobre os “boulevard”, d) derrubem o muro que contorna essas áreas, e e) para que seja determinada a averbação da presente ação na matrícula dos imóveis (docs. 29 a 31), para dar ciência inequívoca à terceiros, impedindo que outras pessoas sejam lesadas pelo comportamento dos requeridos;

II. a citação dos requeridos;

III. a realização das provas necessárias;

IV. a procedência dos pedidos para confirmar a antecipação dos efeitos da tutela, com a condenação dos requeridos no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A causa de pedir se funda em publicidade veiculada durante a venda dos lotes do residencial, que após dez anos se revelou enganosa, porque parte do espaço da entrada do residencial, em verdade, não o integra e se manteve na propriedade dos sócios da Loteadora, que pretendem parcelar, em lotes para venda, a área da entrada do residencial, que integrava a publicidade veiculada, ocasionando modificação da entrada do residencial, com comprometimento da segurança e do paisagismo.

Os pedidos deduzidos se referem a manutenção das mesmas condições que constavam da publicidade do loteamento na época da venda dos lotes do residencial aos associados da Autora e que perduraram por dez anos.

Questões condominiais não compõem a causa de pedir, eis não se pretende a cobrança de quotas, bem como não há questões internas relacionadas ao condomínio e seus condôminos.

A ação também não tem por objeto direito de vizinhança, pois a causa de pedir e pedidos estão relacionados a descumprimento da publicidade da venda dos lotes do residencial após dez anos, pretendendo a associação de moradores a manutenção das mesmas condições que perduraram por esse período e constavam da publicidade do loteamento, pois descoberto posteriormente que parte do que compunha a publicidade não pertence ao residencial, mantendo-se na propriedade dos sócios da empresa Loteadora, que pretendem, após dez anos, remanejar tal área, subdividindo-a em lotes para venda a terceiros. A discussão envolve a área que compõe ou deveria compor o residencial diante da publicidade veiculada sobre o loteamento à época da venda dos lotes aos moradores-proprietários que integram a associação de moradores do residencial

No caso em tela, a matéria se ajusta ao disposto no artigo 5º, I, I.21 e I.25, da Resolução nº 623/2103:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

I.21 - Ações relativas a loteamentos e a localização de lotes, salvo o disposto nos itens I.12 do art. 3º e II do art. 4º, ambos desta Resolução; (Redação dada pela Resolução nº 785/2017).

I.25- Ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos;

Além disso, cabe ressaltar que, em última análise, se considerado que a publicidade vinculada está atrelada a proposta e ao contrato inicial de compromisso de compra e venda de bens imóveis, tratar-se-ia de matéria comum a todas as Subseções de Direito Privado, nos termos do art. 5º, §3º, da referida Resolução, de modo que prevaleceria a primeira distribuição.

Assim, de rigor o acolhimento do presente conflito de competência, para reconhecer a competência da Câmara Suscitada (1ª Câmara de Direito Privado) para julgamento da apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, **ACOLHO** o conflito de competência **para reconhecer competência da suscitada**, 1ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça para o julgamento da apelação nº 1001586-52.2020.8.26.0132.

L. G. Costa Wagner

Relator