



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429742

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2184859-83.2024.8.26.0000

Relator(a): **NETO BARBOSA FERREIRA**

Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

COMARCA: Valinhos – 1ª Vara

AGTE.: Residencial Santa Clara Spe Ltda.

AGDA.: Olinda Pangrácio Simões Salgueiro

JUIZ: Rudi Hiroshi Shinen

VOTO Nº 18.652

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Residencial Santa Clara SPE Ltda., contra r. decisão proferida nos autos da ação declaratória de via pública cumulada com obrigação de fazer, que lhe move Olinda Pangrácio Simões Salgueiro, que indeferiu pedido de revogação da liminar inicialmente deferida.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

“Vistos.

1. Em análise perfunctória, constata-se inalterado o panorama fático que sustenta a decisão de fls. 140, motivo pelo qual indefiro o pedido de revogação da correlata medida liminar.

2. Em 15 dias, manifeste-se a autora em réplica à contestação apresentada, devendo esclarecer ainda se há interesse no agendamento de audiência decomposição/conciliação, expressamente solicitada pelo réu (fls. 181).

Intime-se.” (A propósito, veja-se fls. 326).

Diz a agravante que é a responsável por obra que está em execução em imóvel



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que faz divisa com o da parte agravada.

A obra é composta por 194 unidades habitacionais.

Trata-se do Residencial Santa Clara. *"Foi contratado junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida, sendo que os serviços estão sendo realizados após as aprovações dos projetos de arquitetura pela Prefeitura local, todos elaborados por profissionais habilitados com as devidas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), sendo objeto do Alvará de Licença de Obra expedido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura local sob nº 30/2022"* (sic – fls. 07).

Após as aprovações administrativas, a incorporação imobiliária foi registrada Registro de Imóveis local, conforme averbação junto à Matrícula nº 25.269.

A parte agravada ajuizou a ação de origem, na qual foi deferida liminar que lhe garantiu a continuidade de uso de um acesso que passa pela propriedade da agravante.

A própria agravada, na inicial, informa que seu endereço é na Rua Silvestre Chiari, 719.

A agravante após obter todas as aprovações administrativas, contatou a agravada e seu vizinho, Valmir Paula França, proprietário da Gleba A2, informando a necessidade do fechamento do terreno e a finalização dos acessos existentes e não regulares.

O proprietário da Gleba A2 atendeu de imediato o quando solicitado.

Porém, a agravada, demonstrando injustificada recalcitrância, recusou-se a se adequar e atender ao quanto pleiteado.

De fato, como demonstram as imagens de fls. 12 e 13, o acesso à Gleba A2 foi fechado após a solicitação.

Porém, a agravada se recusou a fechar o acesso à Gleba A3.

Esclarece que, por mera liberalidade e em homenagem ao princípio da boa-fé, se dispôs a executar nova e regular entrada pela Rua Silvestre Chiari, 719, *"recebendo como retorno, a liminar"* (sic – fls. 13).

Entende que a agravada, em verdade, pretende unificar as Glebas A3 e A4, a fim de parcelar-las em lotes para comercialização, *"aos quais o seu desejo é que tivessem acesso pelo local onde insiste ilegalmente em resistir, TODAVIA, como ela própria já mencionou em sua exordial, essa intenção foi repelida e recusada formal e totalmente pela*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Municipalidade através de despacho proferido nos autos do processo administrativo nº 342/2023” (sic – fls. 14).

A Municipalidade reconheceu que o acesso é via particular que integra a Matrícula dela, agravante.

Outrossim, enfatiza que das Matrículas pertinentes, não consta nenhum apontamento em nome de Anésio Pinheiro.

In casu, o imóvel, como demonstram as imagens de fls. 15 e 16, foi adquirido diretamente de Theo Reiter, como anotado na R-2, em 19/11/2019.

Theo Reiter, por sua vez, obteve o imóvel de Peter Reiter, como dá conta a R-1, em 15/09/2014.

Portanto, não há qualquer menção a Anésio Pinheiro.

Em outras palavras, não há documento nos autos que demonstre o negócio formalizado entre a agravada e Anésio Pinheiro.

Entende, assim, que *“além da AGRAVADA nunca ter falado da existência da alegada “convenção contratual” pretérita, ela jamais poderia ser imposta à AGRAVANTE, já que não consta registrada ou averbada em “lugar nenhum”, estranha aos registros incidentes sobre a propriedade”* (sic – fls. 17).

Não bastasse o exposto e mesmo não sendo possível opor a ela, agravante, o ajuste particular de 1983, firmado com pessoa que não consta das Matrículas, anota que das cláusulas 5ª e 6ª, do contrato de fls. 120/122 da origem, constou obrigação para a agravada e seu falecido marido, assumirem as despesas com a infraestrutura exigida pela Prefeitura Municipal e a regularização junto aos órgãos competentes, inclusive junto ao Registro de Imóveis.

Considerando, pois, que a agravada, decorridos 40 anos do compromisso contratual por ela invocado, providência alguma tomou, providências essas pendentes de cumprimento desde 1983, pugnou a agravante pela concessão de tutela recursal, para que seja determinada a cessação dos efeitos da liminar concedida na r. decisão agravada.

Ao final, protestou pelo provimento deste recurso, com a reforma da r. decisão agravada, confirmando a tutela recursal eventualmente deferida.

Recurso tempestivo e acompanhado de preparo (fls. 164/166).

Recebidos os autos, foi denegado o pedido de concessão de antecipação de tutela recursal (fls. 168/172).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Oposição ao julgamento virtual manifestada pela apelada a fls. 174.

Contudo, conquanto intimada, a apelada não apresentou contraminuta (fls. 175/176).

É a síntese do necessário.

O presente recurso foi distribuído a esta C. Câmara, em razão de constar do cadastramento que a matéria discutida nestes autos envolve “*Direito de Vizinhança*” (fls. 167).

Sucedee, todavia, que o presente agravo foi tirado da denominada ação de obrigação de fazer, promovida pela agravada em face da agravante, pela qual a autora pretende, em suma, que a ré, proprietária do imóvel lindeiro, seja obrigada a permitir a continuidade de seu acesso, por servidão de passagem, ao imóvel de sua propriedade.

A análise dos autos dá conta de que a execução está lastreada em instrumento particular de confissão de dívida, cujo conteúdo indica que as partes transacionaram e a parte ora agravante acabou por reconhecer que deve à parte agravada.

Como visto, o objetivo da autora/agravada é resguardar o propalado direito de uso de servidão de caminho e o livre acesso ao imóvel de sua propriedade.

A propósito, confira-se fls. 1/18, dos autos de origem.

Destarte, envolvendo a controvérsia interdito proibitório que se amolda à hipótese consubstanciada no dispositivo contido no art. 560 do CPC, forçoso convir que a competência para apreciação e julgamento do recurso interposto pelo agravante é, s.m.j., de uma das C. Câmaras integrantes da Egrégia II Subseção de Direito Privado deste Tribunal.

Com efeito, o art. 5º, inciso II, alínea “II.7”, da Resolução nº 623/2013, baixada pelo C. Órgão Especial deste Egrégio Tribunal, dispõe que é da competência da 11ª a 24ª, 37ª e 38ª Câmaras de Direito Privado julgar “*Ações possessórias de imóveis, excluídas as derivadas de arrendamento rural, parceria agrícola, arrendamento mercantil e ocupação ou uso de bem público (5);*” (g.n.).

Destarte, forçoso convir que esta C. 29ª. Câmara de Direito Privado não detém competência para análise da matéria, razão pela qual, o não conhecimento do recurso é medida que se impõe.

Nesse sentido, tem se posicionado esta Eg. Corte, ao tratar de questão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

relacionada ao tema deste recurso.

A propósito, veja-se:

“- Competência recursal - Ação de manutenção de posse - Competência das Câmaras de números 11 a 24 e 37 e 38 da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, nos termos do art. 5º, II.5 e II.7, da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça - Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2388372-75.2024.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025 – g.n.).

“Competência recursal. Interdito possessório. Demanda de manutenção de posse imobiliária, tendo por fundamento o impedimento ao uso de servidão de passagem que serve de acesso ao imóvel dos autores. Matéria afeta à Segunda Subseção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo (11ª a 24ª, 37ª e 38ª Câmaras). Resolução nº 623/2013 do TJSP (art. 5º, II. 5 e II.7). Agravo não conhecido, com determinação de redistribuição.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2098132-58.2023.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salesópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023 – g.n.).

Com tais considerações, **pelo meu voto, não conheço do recurso e, com fulcro no art. 5º, inciso II, alínea “II.7”, da Resolução nº 623/2013, determino a sua redistribuição a uma das C. Câmaras integrantes da Egrégia II Subseção de Direito Privado deste Tribunal.**

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator

(AMF)