



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431686

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0008974-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é suscitante 9ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, é suscitado 10ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Turma Especial - Privado 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram procedente o Conflito de Competência. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAMES SIANO (Presidente), ENÉAS COSTA GARCIA, ERICKSON GAVAZZA MARQUES, JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS, GALDINO TOLEDO JÚNIOR, ALVARO PASSOS, ELCIO TRUJILLO (IMPEDIDO), VIVIANI NICOLAU, COELHO MENDES, ALBERTO GOSSON, JOÃO PAZINE NETO, COSTA NETTO, EDSON LUIZ DE QUEIROZ, ALCIDES LEOPOLDO, MARCIA DALLA DÉA BARONE, PASTORELO KFOURI, LIA PORTO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 4 de maio de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004094

Conflito de Competência Cível 0008974-55.2025.8.26.0000

COMARCA: Santos

Suscitante: 9ª Câmara de Direito Privado

Suscitado: 10ª Câmara de Direito Privado

Interessados: Clube Xv e Condomínio Clube Xv Hotel Flats e Centro de Negócios

CONFLITO DE COMPETÊNCIA NEGATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. INTERPOSIÇÃO CONTRA SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE PEDIDO EM AÇÃO ANULATÓRIA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONFLITO NEGATIVO ENTRE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO DESTES TRIBUNAL. JULGADO PROCEDENTE. I. **Caso em Exame 1.** Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente pedido em ação anulatória de incorporação imobiliária. Distribuição por prevenção à 10ª Câmara de Direito Privado devido a agravo de instrumento anteriormente julgado. Câmara que declinou da competência, sob o fundamento de que a 9ª Câmara de Direito Privado teria apreciado recurso em cumprimento de sentença de outro processo, relacionado à diferença entre o percentual da área entregue e o objeto da contratação, além da reparação de danos da mesma relação jurídica. II. **Questão em Discussão 2.** A questão em discussão consiste em determinar a competência para o julgamento do recurso, considerando a alegação de prevenção da 9ª Câmara de Direito Privado. III. **Razões de Decidir 3.** Inexistência de prevenção da 9ª Câmara de Direito Privado, pois a relação jurídica debatida no presente feito envolve partes, pedido e causa de pedir diversas, ainda que englobado o mesmo empreendimento e a mesma matrícula. 4. Hipótese de conexão afastada. IV. **Dispositivo e Tese 5.** Conflito negativo julgado procedente, fixando-se a competência em favor da 10ª Câmara de Direito Privado, para o prosseguimento do julgamento. *Tese de julgamento:* 1.

Inexistência de prevenção quando a relação jurídica debatida envolve partes, pedido e causa de pedir diversas. 2. Conexão afastada em casos de relações jurídicas distintas. 3. Prevenção fixada com fundamento na Súmula nº 158 desta Corte.

Trata-se de conflito de competência suscitado pela C. 9ª Câmara de Direito Privado em face da C. 10ª Câmara de Direito Privado, nos autos do recurso de apelação nº 1009016-94.2018.8.26.0562, interposto em face da r. sentença de fls. 5138/5146, que julgou improcedente pedido formulado em ação anulatória de incorporação imobiliária a contar da averbação 12, fichas 27 e seguintes, da matrícula 68.624 do 2º CRI de Santos, inclusive, e os atos dela derivados, inclusive a matrícula 91.933 ressaltando-se os atos que possam ser aproveitados.

Pelo Acórdão de fls.5600/5604, da lavra do Exmo. Des. José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, a C. 37ª Câmara de Direito Privado não conheceu do recurso, sob o fundamento de a matéria não se enquadra dentre aquelas de competência preferencial daquela C. Câmara (*Ações e procedimentos relativos a registros públicos*) e porque a C. 10ª Câmara de Direito Privado estaria preventa para apreciação do recurso de apelação, nos termos do art. 105 do RITJSP, em razão do julgamento anterior do agravo de instrumento nº 2317761-34.2023.8.26.0000, sob relatoria do Des. José Aparício Coelho Prado Neto, em que se discute a mesma relação jurídica.

Os autos foram, então, distribuídos para a C. 10ª Câmara de Direito Privado que em v. acórdão de fls. 5618/5622, relatado pelo Exmo. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, não conheceu do recurso, porque estaria preventa para a causa a C. 9ª Câmara de Direito Privado, que julgou o recurso de agravo de instrumento interposto pela ré, no cumprimento de sentença, autos nº 0001376-86.2020.8.26.0562, oriundo da ação de conhecimento, processo

nº1029282-44.2014.8.26.0562 em que se debatia a diferença entre o percentual da área entregue e o objeto da contratação e a reparação de danos, devendo consignar que a presente ação versa sobre anulação da incorporação da averbação 12 da matrícula 68.624, do 2º Registro de Imóveis de Santos, portanto, mesmas partes e o mesmo imóvel objeto desta demanda.

Os autos foram redistribuídos para a C. 9ª Câmara de Direito Privado (fl. 5625).

A C. 9ª Câmara de Direito Privado, em decisão monocrática proferida pela Exma. Desª Daniela Cilento Morsello (fls.5628/5635), suscita conflito de competência negativo sob o fundamento de que não se verifica a existência de conexão com os autos nº 1029282-44.2014.8.26.0562, tampouco há identidade de partes ou o debate de questões oriundas do mesmo ato, fato ou relação jurídica, inexistindo motivos para a redistribuição do recurso por prevenção ao julgamento do recurso interposto no processo supramencionado. Diz que os autos nº 1029282-44.2014.8.26.0562 foram ajuizados pelo Clube XV contra a incorporadora Villela & Martins Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda., objetivando o recebimento da indenização pelos danos sofridos, em virtude dos prejuízos decorrentes da entrega do empreendimento de matriculado sob o nº 68.624, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, em condições diversas das contratadas e, nos presentes autos, a discussão é sobre a anulação de Incorporação a contar da averbação 12, fichas 27 e seguintes, da matrícula nº 68.624 do 2º CRI de Santos, inclusive, e os atos dela derivados e haveria distinção entre as alterações discutidas nos projetos e entre as partes demandadas.

É o relatório.

O presente conflito negativo é procedente.

A competência das Câmaras integrantes das Seções e Subseções desta C. Corte é regida pela Resolução nº 623/2013, a qual, no art. 5º,

item I.33, estabelece que cabe a Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, a competência preferencial para o julgamento de ações que tratam de “*Ações e procedimentos relativos a registros públicos*”

Conforme art. 105 do Regimento Interno deste E.
Tribunal:

Art. 105. A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventa para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados.

E, ainda, conforme a Súmula nº 158 desta E. Corte:

Súmula 158: A distribuição de recurso anterior, ainda que não conhecido, gera prevenção, salvo na hipótese de incompetência em razão da matéria, cuja natureza é absoluta.

No caso vertente, cuida-se do recurso de apelação nº 1009016-94.2018.8.26.0562, movida por Clube XV em face de Condomínio Clube XV Hotel Flats e Centro de Negócios. em que é discutida a anulação de registro de incorporação imobiliária. Em tal processo houve a interposição de um agravo de instrumento, autos nº 2317761-34.2023.8.26.0000, distribuído para a C. 10ª Câmara de Direito Privado, que não foi conhecido com fundamento do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil. Houve, ainda, um agravo interno, distribuído sob o nº 2317761-34.2023.8.26.0000/50000, em que foi homologada a desistência, com fulcro no art. 998 do Código de Processo Civil.

Nota-se assim, que a primeira Câmara a conhecer da causa foi a C. 10ª Câmara de Direito Privado e que não há incompetência absoluta em razão da matéria.

No caso em exame, não há fundamento para se afirmar a existência de prevenção porque ausente a hipótese de conexão ou continência entre as ações principais consideradas.

Isso porque, em relação aos autos nº 0001376-86.2020.8.26.0562, oriundo da ação de conhecimento, processo nº 1029282-44.2014.8.26.0562, que tramitaram na C. 9ª Câmara de Direito Privado e apontado pelo suscitado como justificativa para a redistribuição da demanda, é possível verificar que não há identidade de partes e que o pedido e a causa de pedir são diversas. Naqueles autos, a ação é movida por Club XV em face de Villela & Martins Construção e Empreendimentos Imobiliários Ltda e a pretensão não é a anulação de incorporação imobiliária, mas sim de indenização por danos decorrentes de empreendimento de matriculado sob o nº 68.624, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, com os seguintes pedidos: *a) não integralização do preço pelo inadimplemento parcial das parcelas de sua obrigação; b) diferenças de área entregue; c) diferença de qualidade dos materiais e serviços empregados na construção; desvalorização do imóvel em razão do padrão de acabamento e falhas de construção; d) lucro cessante e danos emergentes.*

Assim, as demandadas são pessoas jurídicas distintas, havendo em comum entre as demandas apenas o mesmo empreendimento e a mesma matrícula. O pedido e a causa de pedir são diversos em uma ação e outra, de modo que não se justifica a prevenção da C. 9ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do recurso.

E mesmo entendimento do seguinte precedente desta C.

Turma Especial:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA - Ação de obrigação de fazer – Inicial redistribuição a título de prevenção decorrente do julgamento de agravo de instrumento precedente – Não cabimento – Prevenção não configurada em razão de as partes, causa de pedir e pedido colocados nas respectivas ações principais não coincidirem – Relações jurídicas distintas e sem viabilidade de decisões conflitantes – Inexistência de conexão, a qual não se faz presente somente pelo fato de os corréus serem os mesmos – Conflito procedente para declarar competente a suscitada 8ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Conflito de competência cível 0022716-55.2022.8.26.0000; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: Turma Especial - Privado 1; Foro de Itu - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2022; Data de Registro: 19/08/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dirime-se o conflito de competência para declarar que a Colenda **10ª Câmara de Direito Privado** deste Egrégio Tribunal de Justiça, a suscitada, é o órgão julgador competente para o julgamento do recurso de apelação.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica