



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438734

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2090734-89.2025.8.26.0000

Relator(a): WALTER FONSECA

Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 43.720

Vistos...

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Alfredo Carvalho Dias e Carmem Aparecida Caires Oliveira contra a r. decisão interlocutória proferida nos autos da Ação de Obrigação de Fazer movida pelo Condomínio Residencial Quintas de Bragança, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia, que concedeu tutela de urgência para determinar que os agravantes desocupassem, em prazo exíguo, área comum (porão situado sob a unidade dos agravantes), bem como procedessem à retirada ou retificação de anúncio de venda do imóvel, que incluía referida área como parte integrante da unidade, ao fundamento de que há risco de indução de terceiros em erro quanto à titularidade da área comum, considerando que a manutenção do anúncio poderia levar eventual adquirente a crer que a área estaria incorporada à unidade dos agravantes (fls. 89/90 dos autos de origem)

Os agravantes, postulando a concessão de efeito



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suspensivo, alegam, em síntese, que jamais houve posse exercida pelo condomínio sobre a área em questão, sendo incontroverso que a posse dos agravantes se consolidou há mais de ano e dia, desde 2022. Sustentam que, diante da natureza possessória da demanda, não seria cabível a concessão de liminar para reintegração de posse em favor de quem nunca exerceu posse, conforme o art. 561 do CPC. Argumentam ainda que o fundamento de urgência adotado pelo MM. Juízo - a existência de anúncio de venda - não caracteriza risco relevante à posse, tratando-se de questão atinente ao domínio e não à posse propriamente dita. Por fim, defendem que a r. decisão agravada carece de fundamentação adequada quanto ao perigo de dano, e que, mesmo diante de posse "velha", a concessão de tutela de urgência não seria cabível sem demonstração de risco grave ou irreparável. Requerem, assim, a concessão de efeito suspensivo para suspender os efeitos da r. decisão agravada até o julgamento do recurso (fls. 01/11).

O Eminentíssimo Desembargador Luís Roberto Reuter Torro, ao receber o recurso, deixou de conhecê-lo, sob o fundamento de que a matéria tratada insere-se na competência das 11ª a 24ª Câmaras e 37ª e 38ª Câmaras de Direito Privado, nos termos do art. 5º, II, item 7, da Resolução TJSP nº 623/2013, que atribui à Subseção II de Direito Privado o julgamento das ações possessórias de imóveis, excluídas as derivadas de arrendamento rural, parceria agrícola, arrendamento mercantil e ocupação ou uso de bem público. Assim, determinou a redistribuição do recurso à referida Subseção II, afastando a competência da 27ª Câmara de Direito Privado para apreciação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do feito.

É o relatório.

No caso em exame, verifica-se que a controvérsia não se restringe à discussão possessória pura, mas envolve, de forma preponderante, questões atinentes ao condomínio edilício, notadamente a destinação e uso de áreas comuns, além da observância das normas convencionais e do direito de vizinhança. A pretensão do condomínio autor não se limita à reintegração de posse, mas abrange a obrigação de fazer (retificação de anúncio de venda), multa disposta em convenção condominial e a tutela de interesses coletivos dos condôminos quanto à correta utilização das áreas comuns, aspectos que extrapolam a mera proteção possessória individualizada.

A Resolução TJSP nº 623/2013, em seu art. 5º, III.1, expressamente atribui à Subseção III de Direito Privado (Câmaras 25ª a 36ª) a competência para processar e julgar “ações relativas a condomínio edilício”, abrangendo litígios sobre uso de áreas comuns, interpretação de convenção condominial e obrigações decorrentes da relação condominial.

Ademais, o art. 5º, III.4 da mesma Resolução prevê, igualmente sob a competência da Subseção III, as “ações relativas a direito de vizinhança e uso nocivo da propriedade”, o que se amolda à hipótese dos autos, em que se discute a utilização de espaço comum e eventual prejuízo à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

coletividade condominial.

A r. decisão agravada, embora tenha fundamentado a concessão da tutela de urgência sob a ótica possessória, revela, na essência, contornos típicos das ações condominiais, pois visa preservar a destinação das áreas comuns e evitar que terceiros sejam induzidos a erro quanto à configuração do imóvel. O pedido de retirada ou retificação de anúncio de venda, por sua vez, é medida de natureza obrigacional e protetiva do interesse coletivo, não se confundindo com a mera reintegração de posse.

Verifica-se, portanto, que a natureza jurídica da demanda e do recurso gravitam em torno das "ações relativas a condomínio edilício" e "direito de vizinhança", matérias de competência da Subseção III de Direito Privado, conforme delineamento da Resolução TJSP nº 623/2013, uma vez que a simples referência a aspectos possessórios não tem o condão de afastar a competência especializada, sobretudo quando a lide envolve interpretação e aplicação de normas condominiais e a tutela de interesses difusos dos condôminos.

A respeito do tema, esse E. Tribunal de Justiça assim já decidiu:

"CONFLITO DE COMPETÊNCIA - Ação de reintegração de posse - Condomínio que pretende a reintegração de área comum ocupada pelos réus. Matéria de competência da Terceira Subseção da Seção



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Direito Privado- Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, artigo 5º, III.1. Precedentes deste c. Grupo Especial. Competência da 25ª Câmara de Direito Privado reconhecida."

(TJSP; Conflito de competência cível 0003333-91.2022.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2022; Data de Registro: 17/03/2022)

"CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - APELAÇÃO - Controvérsia a abranger direito a utilização e posse de área comum para uso como vaga de garagem - Divergência dos envolvidos sobre a validade das assembleias condominiais em que se estabeleceu aludida permissão de uso e eventuais direitos decorrentes - Incidência do artigo 5º, item III.1, da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Eg. Tribunal, a prever a competência preferencial de uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado III para o julgamento de "Ações relativas a condomínio edilício" - Precedente deste Eg. Grupo Especial da Seção do Direito Privado nesse sentido - Julgamento de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

anterior Agravo de Instrumento pela Colenda 36ª Câmara de Direito Privado - Conflito acolhido - PROCEDÊNCIA para reconhecer a competência da Colenda 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP, ora suscitada, para conhecer e julgar o apelo interposto."

(TJSP; Conflito de competência cível 0026442-66.2024.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Bertioga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)

Diante do exposto, não se conhece do recurso, suscitando-se conflito negativo de competência, com determinação de remessa dos autos à Turma Especial do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

WALTER FONSECA
Relator