



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440876

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0013640-02.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é suscitante MM JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS, é suscitado MM JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DA CAPITAL.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) (Presidente) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 6 de maio de 2025.

JORGE QUADROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conflito de Competência Cível nº 0013640-02.2025.8.26.0000

Segredo de Justiça: NÃO

Suscitante: Mm Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros

Suscitado: Mm Juiz de Direito da 22ª Vara Cível da Capital

Interessados: Condomínio Edifício Mantiqueira e Espólio de Jorge da Cunha Lima

Comarca: São Paulo - 3ª Vara Cível

Órgão julgador: Câmara Especial

Voto 5.670

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPETÊNCIA DO FORO DO LOCAL DO IMÓVEL.

I. Caso em Exame

Conflito negativo de competência entre o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros e o Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, nos autos de execução de título extrajudicial proposta por condomínio contra condômino, visando à satisfação de débitos condominiais.

II. Questão em Discussão

2. Determinar qual juízo é competente para processar e julgar a execução de título extrajudicial referente a despesas condominiais, considerando a alegação de incompetência de ambos os juízos.

III. Razões de Decidir

3. A dívida de despesas condominiais é de natureza propter rem, vinculada ao imóvel, o que determina a competência do juízo do local onde a obrigação deve ser satisfeita, conforme aplicação sistemática dos arts. 53, III, “d”, e 781, I e V, do CPC.

4. Fixação da competência no foro do local do imóvel, onde a obrigação deve ser cumprida, em consonância com o entendimento firmado por esta Câmara Especial.

IV. Dispositivo e Tese

5. Conflito conhecido para declarar a competência do Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, suscitado.

Tese de julgamento: 1. A competência para ações de cobrança de despesas condominiais é do juízo do local de cumprimento da obrigação.

Vistos.

Trata-se de conflito negativo de competência suscitado pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros diante do Juízo de Direito da

22ª Vara Cível do Foro Central, ambos da Comarca de São Paulo, nos autos 1139472-53.2024.8.26.0100 - ação de execução de título extrajudicial proposta por Condomínio Edifício Mantiqueira em face do Espólio de Jorge da Cunha Lima.

A ação foi inicialmente distribuída ao Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central, que, de ofício, declinou da competência e determinou a redistribuição dos autos ao Juízo suscitante, em atenção ao domicílio da inventariante, nos seguintes termos:

"Vistos.

Cuida-se de execução de título extrajudicial, cuja regra de competência para processamento é prevista no artigo 781, do Código de Processo Civil, em especial o inciso I, que estabelece que deve ser proposta perante o domicílio do executado, do foro de eleição constante no título ou, ainda, no local de situação dos bens a ela sujeitos.

Além disso, os critérios de divisão de competência entre as Varas Cíveis do Foro Central e dos Foros Regionais da Comarca da Capital são de natureza absoluta, nos termos do Código Judiciário do Estado de São Paulo e da Resolução N° 2, de 15 de dezembro de 1976. Assim, devem ser examinados de ofício pelo Juiz, podendo, eventual e independentemente de requerimento das partes, ser reconhecida desde logo a incompetência daquele a quem o feito foi distribuído.

Quanto às execução de título extrajudicial, o artigo 54, inciso II, alínea b, da Resolução em comento, há regra que fixa a competência para processamento perante o Foro Regional – de domicílio do executado, no caso – independentemente do valor da causa.

No caso dos autos, a parte executada possui domicílio em área de competência do Foro Regional de Pinheiros, conforme pesquisa no site do Tribunal de Justiça de São Paulo, motivo pelo qual não deve ser esta execução processada perante este Juízo.

Ante o exposto, diante da incompetência absoluta deste juízo, redistribuam-se os autos a uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Pinheiros, com as homenagens de estilo e cautelas de praxe". (fls. 214 e 215 dos autos de origem).

Contemplado com a redistribuição, o Juízo suscitante instaurou o conflito, nos termos declinados no ofício de fls. 1 e 2.

É o relatório.

Ambos os Juízos consideram-se incompetentes para processamento e julgamento da ação - portanto, configurado o conflito negativo de competência, nos termos do artigo 66, II, do Código de Processo Civil.

Razão assiste ao Juízo suscitante.

Cuida-se, na origem, de ação de execução de título extrajudicial proposta por Condomínio Edifício Mantiqueira em face do Espólio de Jorge da Cunha Lima, visando à satisfação de crédito decorrente de débitos condominiais.

A ação foi inicialmente distribuída ao Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, o qual declinou da competência e determinou a redistribuição dos autos para uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Pinheiros, considerando o domicílio da inventariante do espólio executado. Por sua vez, ao receber os autos, o Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros suscitou o presente conflito negativo de competência.

Cumpre salientar que, em hipóteses como a dos autos, a natureza jurídica da obrigação em discussão é determinante para a fixação da competência. As dívidas condominiais, por possuírem caráter *propter rem*, nos termos do artigo 1.315 do Código Civil, estão intrinsecamente vinculadas ao imóvel.

Assim, ainda que o artigo 781 do Código de Processo Civil, em seu inciso I, disponha que *“a execução poderá ser proposta no foro do domicílio do executado, de eleição constante do título ou, ainda, de situação dos bens a ela sujeitos”*, impõe-se interpretação sistemática à luz do artigo 53, III, “d”, do mesmo Código, que expressamente estabelece a competência do foro do local *“onde a obrigação deve ser satisfeita, para a ação em que lhe exigir o cumprimento”*. Essa orientação é corroborada no artigo 781, V, do CPC, o qual faculta a propositura da execução *“no foro do lugar em que se praticou o ato ou ocorreu o fato que deu origem ao título, mesmo que nele não mais resida o executado”*.

Tal compreensão privilegia não apenas a efetividade da prestação

jurisdicional, como também a racionalização do processo, permitindo que o juízo naturalmente mais próximo da relação jurídica e dos eventuais elementos de prova seja aquele competente para o seu julgamento, inclusive nos casos de eventual alienação forçada das unidades condominiais geradoras das despesas em execução, caso necessário.

Diante disso, considerando que o condomínio exequente encontra-se na Avenida Nove de Julho, 1.101, Bela Vista, São Paulo/SP, área de jurisdição do Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central, é dele a competência para processar o feito e julgar a pretensão

Ademais, trata-se de entendimento amplamente consolidado na jurisprudência desta Câmara Especial, como se constata dos seguintes precedentes, dentre muitos outros:

"CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Ação de cobrança. Despesas condominiais. Competência do juízo do local de cumprimento da obrigação. I. CASO EM EXAME Trata-se de conflito negativo de competência entre o MM. Juízo de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital e o MM. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, no âmbito da ação de cobrança nº 1021577-65.2024.8.26.0005, proposta por CONJUNTO RESIDENCIAL CHICO MENDES em face da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU). O autor alega que a natureza propter rem da obrigação justifica o ajuizamento da ação no juízo suscitado, conforme o art. 53, III, "d", do CPC. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em saber qual juízo é competente para processar e julgar a ação de cobrança de despesas condominiais, considerando a alegação de incompetência de ambos os juízos. III. RAZÕES DE DECIDIR O conflito negativo de competência está configurado, pois ambos os juízes se consideraram incompetentes para processar a ação, conforme o art. 66, II, do CPC. A dívida de despesas condominiais é de natureza propter rem, vinculada ao imóvel, o que determina a competência do juízo do local onde a obrigação deve ser satisfeita, conforme o art. 53, III, "d", do CPC. O condomínio está localizado na área de abrangência do Foro Regional de São Miguel Paulista, justificando a competência do juízo suscitado. IV. DISPOSITIVO E TESE CONHEÇO DO

CONFLITO NEGATIVO para declarar a competência do MM. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista. Tese de julgamento: "1. A competência para ações de cobrança de despesas condominiais é do juízo do local de cumprimento da obrigação. (...)" (TJSP; Conflito de competência cível 0038854-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Beretta da Silveira (Vice Presidente); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2024; Data de Registro: 19/11/2024). Destaquei em negrito)

*"CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. Obrigação "propter rem". Competência do foro do local onde a obrigação deve ser satisfeita. Local em que situado o condomínio edilício. Inteligência do art. 53, III, "d", do CPC. Precedentes. CONFLITO CONHECIDO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO.** (TJSP; Conflito de competência cível 0028654-60.2024.8.26.0000; Relator (a): Sulaiman Miguel Neto; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024). (Destaquei em negrito).*

*Conflito Negativo de Competência – Capital – Execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Distribuição ao Foro Regional do Tatuapé, por corresponder ao foro do condomínio exequente - Redistribuição do Juízo do Foro Regional de Itaquera, em razão do domicílio da executada. 1. Comarca da Capital – Competência funcional – Possibilidade de declinação de ofício. 2 – **Obrigação de natureza "propter rem", que onera o próprio imóvel – Observância ao art. 781, incisos I e V, do C.P.C. – Precedentes – Procedente o conflito – Competente o MM. Juízo Suscitado.** (TJSP; Conflito de competência cível 0027605-81.2024.8.26.0000; Relator (a): Torres de Carvalho(Pres. Seção de Direito Público); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 06/08/2024). (Destaquei em negrito).*

"CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - Ação de cobrança de taxas e despesas condominiais - Aplicação do artigo 53, inciso III, alínea "d", do Código de Processo Civil, que prescreve a competência do foro do local onde a

obrigação deve ser satisfeita - Reconhecimento da natureza jurídica propter rem da obrigação, vinculada à coisa e não à pessoa do devedor - Precedentes desta Colenda Câmara Especial. CONFLITO CONHECIDO, PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO". (TJSP; Conflito de competência cível 0007897-45.2024.8.26.0000; Relator (a): Camargo Aranha Filho(Pres. Seção de Direito Criminal); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024. (Destaquei em negrito).

Portanto, impõe-se o reconhecimento da competência do Juízo suscitado para processamento da ação e julgamento da pretensão.

Diante do exposto, meu voto é por conhecer do conflito para DECLARAR a competência do Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, suscitado.

JORGE QUADROS

Relator