



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0013909-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é suscitante MM JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA, é suscitado MM JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ.

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 0013909-41.2025.8.26.0000

Segredo de Justiça: NÃO

Suscitante: Mm Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França

Suscitado: Mm Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé

Interessados: Condomínio Residencial Primavera e Romera Esquadrrias de Alumínio Ltda

Comarca: São Paulo - 1ª Vara Cível

Órgão julgador: Câmara Especial

Voto 5.682

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 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França e o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé, ambos 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 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, 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 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França diante do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, ambos da Comarca de São Paulo, nos autos 1003578-56.2025.8.26.0008 - ação de execução de título extrajudicial proposta por Condomínio Residencial Primavera em face de Romera Esquadrias de Alumínio Ltda.

A ação foi inicialmente distribuída ao Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, que, de ofício, declinou da competência e determinou a redistribuição dos autos ao Foro Regional de Penha de França, em atenção ao domicílio da parte executada, nos seguintes termos:

"Vistos.

*1 – A pretensão material que compõe o objeto da ação (**Cobrança de cotas inadimplidas**) é fundada estritamente em **direito pessoal**, cuja competência é definida pela regra geral disposta no **art. 46 do Código de Processo Civil**, impondo-se sua redistribuição ao Foro do domicílio da parte executada.*

***Friso:** A ação é de **Cobrança** e seja ela pelo Procedimento Comum ou pelo Rito Executivo, **NÃO** constitui demanda que objetiva qualquer direito real sobre bem imóvel; ao contrário, possui natureza **PESSOAL**.*

*Nessa seara, observo que não é viável à parte eleger, **dentre os Juízos de uma mesma Comarca**, aquela que será competente para apreciar determinada questão, como ocorreu no caso em tela.*

*Mesmo uma cláusula de eleição de foro, quando existente em qualquer contrato e conforme pacífica jurisprudência, limita-se a facultar às partes a possibilidade de escolher **a COMARCA** em que determinada demanda se processará.*

[...]

Por essas razões, devem prevalecer as regras comuns, nos termos da legislação e organização judiciária vigentes, sob pena de violação ao princípio do juiz natural.

*A faculdade do credor de propor a **cobrança de débito**, ainda que a*

responsabilidade pelo mesmo seja propter rem, não enseja nenhuma discussão acerca de direitos sobre o bem, nem sua posse, nem sua propriedade, sendo ação de direito evidentemente pessoal e não real, não havendo que se cogitar a aplicação do artigo 47 do Código de Processo Civil.

*Não se discute que a obrigação possua natureza propter rem. Mas 'o Foro de situação do bem' (no caso, o imóvel) ou 'o Foro que deu origem ao título' é o **da COMARCA DA CAPITAL**, sendo que o disposto no art. 53, III, 'd' do CPC não constitui exceção à regra de que a parte não pode fazer escolha de JUÍZO dentro de uma mesma Comarca. Ademais, não se processa "o imóvel" para cobra-lo, mas sim quem responde por ele, onde quer que se encontre.*

Tanto é que este juízo acolhe e processa normalmente ações nas quais o condomínio edilício não está inserido dentro dos limites territoriais de jurisdição deste Foro Regional, mas os proprietários do bem, sim.

*Com efeito, tratando-se de ação de **Execução de Título Extrajudicial (fundada, repito, em direito pessoal)**, conforme consulta que ora faço através link disponibilizado pelo E. Tribunal de Justiça para tal finalidade, (<https://www.tjsp.jus.br/app/CompetenciaTerritorial>), **tornem os autos digitais ao Distribuidor Local para remessa a uma das E. Varas Cíveis do Foro Regional VI Penha de França Comarca da Capital**, efetuando-se as devidas anotações no sistema informatizado.*

[...]" (fls. 75/77 dos autos de origem – os destaques pertencem ao original).

Contemplado com a redistribuição, o Juízo suscitante instaurou o presente conflito, consoante as razões de fls. 88 e 89 dos autos de origem.

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 Residencial Primavera em face de Romera Esquadrias de

Alumínio Ltda., visando à satisfação de crédito decorrente de despesas condominiais.

A ação foi inicialmente distribuída ao Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé, o qual declinou da competência e determinou a redistribuição dos autos para uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Penha de França, considerando o domicílio da parte executada. Por sua vez, ao receber os autos, o Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França 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 processamento, inclusive nos casos de eventual alienação forçada das unidades condominiais geradoras das despesas em execução, caso necessário.

Diante disso, considerando que o condomínio exequente está estabelecido na Rua Nunes Balboa, 486, Vila Carrão, São Paulo/SP, área de jurisdição do Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé, é deste 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, meu voto é por conhecer do conflito para DECLARAR a competência do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé, Comarca da Capital, suscitado.

JORGE QUADROS

Relator