



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 39.041 - DF (2012/0191574-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
ADVOGADO : CRISTIANO DE FREITAS FERNANDES E OUTRO(S)
RECORRIDO : ELVIA ARAUJO CASTRO
ADVOGADO : IONICIO DE OLIVEIRA SIMPLÍCIO

EMENTA

RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER VISANDO OBTER CADASTRAMENTO DE LOTE PARA FUTURA REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO COM O PODER PÚBLICO. ELEVADO VALOR PATRIMONIAL. COMPLEXIDADE DA MATÉRIA. INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DOS JUIZADOS ESPECIAIS. MANDAMUS IMPETRADO PERANTE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA PARA CONTROLE DE COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS. CABIMENTO. ATO JUDICIAL TRANSITADO EM JULGADO. DECISÃO NULA. RECURSO ORDINÁRIO PROVIDO.

1. É cabível a impetração de mandado de segurança perante Tribunal de Justiça para o controle da competência dos Juizados Especiais para conhecer e julgar determinado litúgio que lhes foi apresentado. A eg. Corte Especial, no julgamento do RMS 17.524/BA, de relatoria da em. Min. NANCY ANDRIGHI, decidiu ser *"necessário estabelecer um mecanismo de controle da competência dos Juizados, sob pena de lhes conferir um poder desproporcional: o de decidir, em caráter definitivo, inclusive as causas para as quais são absolutamente incompetentes, nos termos da lei civil"*.

2. No caso, o *mandamus* é admitido mesmo contra ato judicial transitado em julgado, na medida em que o juízo prolator da decisão atacada era absolutamente incompetente em razão da matéria, sendo a decisão, na verdade, nula de pleno direito, ou seja, substancialmente inexistente.

3. A ação apresentada a julgamento perante o Juizado Especial revela notória complexidade, tendo por objeto bem de elevado valor patrimonial, por envolver lide acerca de regularização imobiliária, matéria incompatível com a singeleza e com o rito previstos na Lei 9.099/95.

4. Recurso ordinário provido para reconhecer a incompetência absoluta dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais para julgar a ação de obrigação de fazer cumulada com pedido cominatório, declarando-se nulos todos os atos decisórios proferidos no feito e determinando-se a remessa dos autos à Justiça Comum para que conheça e julgue a causa como entender de direito.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso ordinário, nos termos do voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de maio de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 39.041 - DF (2012/0191574-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**
ADVOGADO : **CRISTIANO DE FREITAS FERNANDES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ELVIA ARAUJO CASTRO**
ADVOGADO : **IONICIO DE OLIVEIRA SIMPLÍCIO**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Colhe-se dos autos que ELVIA ARAÚJO CASTRO ajuizou, perante o Juizado Especial Cível de Brasília/DF, ação de obrigação de fazer cumulada com pedido cominatório contra CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, visando obter o cadastramento de fração ideal parcelada em área irregular, bem como expedição de certificado de cadastramento de lote no condomínio-réu, objetivando a sua futura regularização com o Poder Público.

A r. sentença julgou procedente o pedido, rejeitando preliminar de incompetência do Juizado, decisão confirmada pela eg. Terceira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Distrito Federal, ao julgar recurso inominado, nestes termos:

"JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REJEITADA A PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DO JUÍZO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CADASTRAMENTO DE LOTE JUNTO AO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. SENTENÇA MANTIDA.

Não se mostra necessária a realização de perícia técnica, uma vez que o objeto da presente ação é tão somente a obrigação de fazer consistente no cadastramento do lote junto ao Condomínio, não se tratando, portanto, de ação demarcatória ou possessória. Preliminar rejeitada.

O recorrente que recebe mensalmente valores equivalentes à taxa condominial do recorrido, mantendo-o comunicado de todas as informações atinentes à administração do condomínio, deve proceder ao cadastramento do lote junto ao condomínio, evitando comportamento contraditório, venire contra factum proprium.

Na hipótese de surgimento posterior de controvérsia a respeito de duplicidade da posse, a situação será resolvida em ação própria, haja vista que a presente ação vincula apenas as partes e visa somente o cadastramento do lote no condomínio, não tendo natureza jurídica de ação possessória.

Ademais, o cadastramento do lote junto ao condomínio configura procedimento prévio a sua legalização, oportunidade em que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Administração Pública exigirá o cumprimento de todos os requisitos previstos na lei.

Caso não reste comprovada a posse pela recorrida, esta não preencherá os requisitos para adquirir a propriedade." (fl. 261)

Referido acórdão transitou em julgado, o que motivou a impetração de mandado de segurança pelo CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA perante o eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, sob o argumento da total incompetência dos juizados especiais no vertente caso, sustentando que, *"para o deferimento do pedido inicial, qual seja a condenação do recorrido a proceder à inclusão do nome da recorrente na relação de recadastramento, revela-se imprescindível a realização de perícia junto aos imóveis constantes do condomínio, a fim de que se possa aferir a efetiva existência do lote, bem como a condição de proprietário/possuidor"*, ressaltando a complexidade da matéria (fl. 8).

O em. Desembargador relator, em decisão monocrática, indeferiu a petição inicial do *mandamus*, declarando extinto o processo sem resolução do mérito, o que foi confirmado pelo eg. Tribunal de Justiça no julgamento de agravo regimental interposto, cuja ementa do acórdão reza:

"AGRAVO REGIMENTAL. MANDADO DE SEGURANÇA. ACÓRDÃO PROFERIDO POR TURMA RECURSAL. RECADASTRAMENTO. CONDOMÍNIO. COMPLEXIDADE. INEXISTÊNCIA. PERÍCIA. DESNECESSIDADE. VALOR DA CAUSA. TERRACAP. INTERVENÇÃO. PETIÇÃO INICIAL. INDEFERIMENTO. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

A causa não revela complexidade, apta a afastar a competência do Juizado Especial, pois a pretensão se circunscreve a mero pedido de cadastramento de lote em condomínio, com a consequente emissão do respectivo certificado.

A lide não é de natureza possessória, motivo pelo qual é irrelevante o valor do imóvel (Lei 9.099/94, art. 3º, I e IV). Na verdade, a causa não tem valor patrimonial aferível, caso em que é admissível a atribuição de valor meramente estimativo.

A questão relacionada à propriedade da terra não integra o objeto da ação, pois se trata de litígio entre particulares em que se pleiteia o cumprimento de obrigação, daí porque não há necessidade de intervenção da Terracap, máxime porque o órgão público não está vinculado à decisão e, assim, tampouco obrigado a regularizar a situação da litisconsorte, se, no momento oportuno, for verificado que não preenche os requisitos exigidos para a obtenção do título de propriedade.

A decisão que se reputa ilegal por vício de competência, em tese, poderia ter sido impugnada por recurso extraordinário, sendo certo que o mandado de segurança não pode ser utilizado como sucedâneo de recurso (Lei 12.016/09, art. 5º, II).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Negou-se provimento ao recurso." (fls. 330/331)

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados (fls. 351/358).

O CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA interpõe, então, o presente recurso ordinário, sustentando a necessidade de que se estabeleça o controle de competência no âmbito do Juizado Especial pelo TJDF, ressaltando que, em processos idênticos que versam sobre o mesmo Condomínio, há entendimento jurisprudencial no sentido de declarar a incompetência dos juizados.

Aduz que o *mandamus* não ataca o mérito da obrigação de fazer, mas sim a fixação da competência para julgamento da matéria, porquanto se trata de questão de alta complexidade procedimental, o que afasta a competência dos juizados para resolver o litúgio.

Argumenta com negativa de prestação jurisdicional e afirma o seguinte, *verbis*:

"A matéria discutida nos autos é, portanto, de direito: os Juizados Especiais são competentes para julgar matéria relativa a condomínio irregular? Deve-se levar em consideração o fato de existirem 363 (trezentos e sessenta e três) processos em trâmite na Justiça comum do DF e apenas 01 (um) processo remanescente no Juizado Especial? À luz da jurisprudência do STJ, o TJDF é competente para julgar mandado de segurança que versa sobre competência dos juizados?" (fl. 367)

No mérito, defende ser a matéria complexa e ressalta que o valor da causa, tratando-se de obrigação de fazer, deve ser correspondente ao valor atual do imóvel, o que, no caso, ultrapassa o teto máximo dos Juizados Especiais.

Sem contrarrazões, o recurso foi encaminhado a esta Corte, tendo a douta Subprocuradoria-Geral da República opinado por seu provimento (fls. 397/401).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 39.041 - DF (2012/0191574-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**
ADVOGADO : **CRISTIANO DE FREITAS FERNANDES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ELVIA ARAUJO CASTRO**
ADVOGADO : **IONICIO DE OLIVEIRA SIMPLÍCIO**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Saliente-se, de início, que já é pacífico nesta Corte o entendimento de ser possível a impetração de mandado de segurança nos Tribunais de Justiça para se promover o controle da competência dos Juizados Especiais para conhecer do litígio que lhes foi apresentado, ressalvando-se, na verdade, a autonomia dos juizados apenas quanto ao mérito da questão em debate.

Com efeito, a eg. Corte Especial, no julgamento do RMS 17.524/BA, DJ de 11/9/2006, de relatoria da em. Min. NANCY ANDRIGHI, afirmou ser *"necessário estabelecer um mecanismo de controle da competência dos Juizados, sob pena de lhes conferir um poder desproporcional: o de decidir, em caráter definitivo, inclusive as causas para as quais são absolutamente incompetentes, nos termos da lei civil"*. A partir dessa orientação, são uníssonos os precedentes das Seções, como atestam os seguintes julgados:

"RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONTROLE DE COMPETÊNCIA PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. MANDADO DE SEGURANÇA. CABIMENTO. COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS PARA EXECUTAR SEUS PRÓPRIOS JULGADOS.

- 1. É possível a impetração de mandado de segurança com a finalidade de promover o controle de competência nos processos em trâmite nos juizados especiais.*
- 2. Compete ao próprio juizado especial cível a execução de suas sentenças independentemente do valor acrescido à condenação.*
- 3. Recurso ordinário desprovido."* (RMS 27.935/SP, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, QUARTA TURMA, julgado em 8/6/2010, DJe de 16/6/2010)

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. ATO DE MEMBRO DE TURMA RECURSAL DEFININDO COMPETÊNCIA PARA JULGAMENTO DE DEMANDA. CONTROLE PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. IMPETRAÇÃO DO WRIT. POSSIBILIDADE.

- 1. A questão posta nos autos cinge-se ao cabimento do Recurso em*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Mandado de Segurança para os Tribunais de Justiça controlarem atos praticados pelos membros ou presidente das Turmas Recursais dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais.

2. *O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é pacífico no sentido de que a Turma Recursal dos Juizados Especiais deve julgar Mandados de Segurança impetrados contra atos de seus próprios membros.*

3. *Em que pese a jurisprudência iterativa citada, na hipótese sub judice, o Mandado de Segurança não visa à revisão meritória de decisão proferida pela Justiça especializada, mas versa sobre a competência dos Juizados Especiais para conhecer da lide.*

4. *Inexiste na Lei 9.099/1996 previsão quanto à forma de promover o controle da competência dos órgãos judicantes ali referidos.*

5. ***As decisões que fixam a competência dos Juizados Especiais - e nada mais que estas - não podem ficar absolutamente desprovidas de controle, que deve ser exercido pelos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais e pelo Superior Tribunal de Justiça.***

6. ***A Corte Especial do STJ, no julgamento do RMS 17.524/BA, firmou o posicionamento de que é possível a impetração de Mandado de Segurança com a finalidade de promover controle da competência dos Juizados Especiais.***

7. *Recurso Ordinário provido." (RMS 26.665/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/5/2009, DJe de 21/8/2009)*

De igual forma, é importante ressaltar que o mandado de segurança foi interposto em 9/2/2012, dentro do prazo decadencial de 120 dias, questionando acórdão da eg. Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Distrito Federal, que havia transitado em julgado em 20/10/2011.

Neste ponto, é mister apontar a peculiaridade da causa, que será analisada detidamente mais adiante, quando do exame da questão referente à complexidade do tema posto a julgamento no Juizado Especial. Essa peculiaridade se refere ao fato de que o Juizado decidiu tema que efetivamente não era de sua competência, atuando, portanto, de forma absolutamente incompetente para conhecer e julgar a matéria.

Em casos que tais, anote-se a lição de HELY LOPES MEIRELLES, ARNOLDO WALD e GILMAR FERREIRA MENDES:

"Inadmissível é, entretanto, o mandado de segurança contra a coisa julgada (art. 5º, inc. III, da Lei 12.016/09, que adotou o entendimento já consolidado pelo STF na Súmula 268), só destrutível por ação rescisória, a menos que o julgado seja substancialmente inexistente ou nulo de pleno direito, ou não alcance o impetrante nos seus



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretendidos efeitos" (Mandado de Segurança e ações constitucionais, 32ª ed., Malheiros, 2009, p. 47).

Na verdade, sendo o juiz prolator da decisão absolutamente incompetente em razão da matéria, a decisão é, na verdade, inexistente ou nula, não havendo, tecnicamente, que se falar em seu trânsito em julgado.

A eg. 3ª Turma deste Tribunal, em situação similar, quando do julgamento da MC 15.465/SC, assim se posicionou, por maioria de votos:

"PROCESSO CIVIL. MEDIDA CAUTELAR COM O FITO DE OBTER A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA RECURSAL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. POSSIBILIDADE, DESDE QUE DEMONSTRADOS O PERICULUM IN MORA E O FUMUS BONI IURIS. JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. COMPETÊNCIA. COMPLEXIDADE DA CAUSA. NECESSIDADE DE PERÍCIA. CONDENAÇÃO SUPERIOR A 40 SALÁRIOS MÍNIMOS. POSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA. CONTROLE. TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DOS ESTADOS. MANDADO DE SEGURANÇA. DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO. CABIMENTO.

- A jurisprudência do STJ vem admitindo, em hipóteses excepcionais, o manejo da medida cautelar originária para fins de se obter a antecipação de tutela em recurso ordinário; para tanto é necessária a demonstração do periculum in mora e a caracterização do fumus boni iuris, circunstâncias ausentes na espécie.

- Não há dispositivo na Lei 9.099/95 que permita inferir que a complexidade da causa – e, por conseguinte, a competência do Juizado Especial Cível – esteja relacionada à necessidade ou não de perícia.

- A autonomia dos Juizados Especiais não prevalece em relação às decisões acerca de sua própria competência para conhecer das causas que lhe são submetidas, ficando tal controle submetido aos Tribunais de Justiça, via mandado de segurança. Esse entendimento subsiste mesmo após a edição da Súmula 376/STJ, tendo em vista que, entre os próprios julgados que lhe deram origem, se encontra a ressalva quanto ao cabimento do writ para controle da competência dos Juizados Especiais pelos Tribunais de Justiça.

- Ao regulamentar a competência conferida aos Juizados Especiais pelo art. 98, I, da CF, a Lei 9.099/95 fez uso de dois critérios distintos – quantitativo e qualitativo – para definir o que são 'causas cíveis de menor complexidade'. A menor complexidade que confere competência aos Juizados Especiais é, de regra, definida pelo valor econômico da pretensão ou pela matéria envolvida. Exige-se, pois, a presença de apenas um desses requisitos e não a sua cumulação. A exceção fica para as ações possessórias sobre bens imóveis, em relação às quais houve expressa conjugação dos critérios de valor e matéria. Assim, salvo na hipótese do art. 3º, IV, da Lei 9.099/95, estabelecida a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

competência do Juizado Especial com base na matéria, é perfeitamente admissível que o pedido exceda o limite de 40 salários mínimos.

- Admite-se a impetração de mandado de segurança frente aos Tribunais de Justiça dos Estados para o exercício do controle da competência dos Juizados Especiais, ainda que a decisão a ser anulada já tenha transitado em julgado.

Liminar indeferida." (MC 15.465/SC, DJe de 3/9/2009, Rel. em. Min. NANCY ANDRIGHI).

Feitas essas considerações, faz-se necessária análise acerca da matéria que foi submetida a julgamento pelo Juizado Especial para se verificar sua adequação ao rito previsto na Lei 9.099/95, que assim dispõe em seu art. 3º:

*Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis **de menor complexidade**, assim consideradas:*

I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;

II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;

III - a ação de despejo para uso próprio;

IV - as ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente ao fixado no inciso I deste artigo.

Pela leitura dos autos, constata-se que o pedido formulado na inicial da ação de obrigação de fazer cumulada com pedido cominatório ajuizada por ELVIA ARAÚJO CASTRO contra CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA (fls. 33/46) dizia respeito a uma fração ideal de lote localizado em área ainda pendente de regularização, visando a cadastramento para fins de um projeto urbanístico objetivando a regularização do condomínio.

Contestada a ação pelo condomínio, este deduziu ser necessário para o cadastramento a apresentação de documentação acerca dos direitos de posse, verificação de irregularidades na titularidade dos lotes, medição e parcelamento das frações, análise de processo que teve andamento na Vara de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal (nº 29041/94, fl. 41), pois o cadastramento servirá de base para a regularização da titularidade dos lotes perante a Administração Pública.

Para tanto, alegou o seguinte, *verbis*:

"Ora, para que se concretize a promoção de cadastramento junto à administração do condomínio e inclusão da fração pleiteada no novo projeto urbanístico, imprescindível será a verificação da existência do endereço indicado, o preenchimento dos requisitos estabelecidos pela Assembléia do condomínio, se a fração pleiteada está em área de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

preservação permanente e, principalmente, se existe algum terceiro possuidor no objeto da demanda.

Em suma, para a apreciação dos pedidos da petição inicial, indubitável era o ato de adentrar no mérito da posse do imóvel, o que atrai a competência da Justiça comum, à luz do artigo 3º incisos I e IV da Lei 9099/95, sob pena de nulidade absoluta de todos os atos decisórios proferidos por este Juízo incompetente.

Urge salientar que não houve oitiva de testemunhas, perícia técnica, fotos ou indicação geofísica da fração pleiteada, provando efetivamente a posse da Sra. Elvia. Ora, a singela apresentação de cadeia possessória e a mera apresentação de boletos de pagamento, não servem de subsídios determinantes para a efetiva prova da posse.

Ademais, apenas para esclarecer a complexidade da lide, as alienações de lotes em parcelamentos de solos informais não raramente ocorrem em duplicidade, em área de proteção permanente e até em área que não se encontra sob a administração do impetrante, o que por certo gera mais contratos do que lotes fisicamente existentes dentro da poligonal do parcelamento.

(...)

Nessa esteira, verifica-se que o cadastramento não é mera lista de endereços conjuntamente relacionados, mas de verdadeiro certificado público, o qual atesta a existência física da fração, suas coordenadas, metragem e quem se encontra na posse da fração. Tal documento será observado pelas autoridades públicas competentes para a devida regularização do loteamento." (fls. 373/374)

Nesse contexto, de pretensão resistida e impugnada, percebe-se que a matéria é complexa, não se limitando, como entendeu o v. aresto ora recorrido, a "*mero pedido de cadastramento de lote em condomínio, com a consequente emissão do respectivo certificado*" (fl. 312). Da mesma forma, não é "*irrelevante o valor do imóvel*", como diz a eg. Corte local, pois o tema referente à regularização imobiliária certamente envolve elevado valor patrimonial, incompatível com a singeleza processual e com o rito previstos na Lei 9.099/95.

O il. Subprocurador-Geral da República, Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA, oportunamente destacou em seu parecer, às fls. 400/401, aspectos patrimoniais e possessórios intrincados da causa, ligados à regularização imobiliária no Distrito Federal, *verbis*:

"Em confirmação ao que relata o recorrente, o Desembargador do TJDF, FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, por ocasião do julgamento de recurso idêntico envolvendo o mesmo condomínio (Apelação Cível 2010.01.1.214602-5, DJe 06.09.2011), bem delineou a necessidade de maior detença do Judiciário sobre os intrincados aspectos processuais e probatórios ligados ao feito:

'Particularmente, conheço muito bem essa discussão, pelo meu juizado já passaram uns 12, 15. Primeiro, não é só um condômino, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

questão não é tão simples e o fundo da discussão não está apresentado nos processos.

O GDF está regularizando esse loteamento e exigiu do condomínio a relação cadastral de quem tinha o lote. Acontece que esse condomínio foi vendido, revendido, tem duas vendas, por isso tem gente que tem lote, tem gente que não tem lote. Tem parte invadida de um outro condomínio, 1/3 de um condomínio invadiu o outro. Há terra pública no meio. É extremamente complexo, porque quando se admitiu o recadastramento dele - eles vêm com essa tese de que é apenas de taxa condominial, mas é para constar na lista oficial do condomínio - e é essa lista que vai ser aprovada para regularização para venda direta dos imóveis junto à TERRACAP.

Então, tem um cunho patrimonial dos imóveis que não é trazido muito claramente. Chama logo a atenção a estranheza de que a parte está querendo se cadastrar no condomínio para pagar as taxas e o condomínio dizendo que não quer. O credor não quer receber e o devedor está atrás para pagar.

Condomínio irregular em Brasília é outra coisa que nós sabemos que é um prato cheio toda semana aqui. Esse condomínio está passando por essa dificuldade, inclusive ficou sem regularização porque não conseguiu preencher a lista. Existem mandados de segurança, na Justiça Comum, deferidos para conceder, afastar um e colocar outro nome, não mandar a lista para o GDF; então, realmente, existe uma briga muito maior do que simples registros de um nome para pagar despesas comuns.

Tenho esse conhecimento porque, como disse, já passaram vários processos por mim e, em alguns deles, observei a planta dos lotes que foram vendidos, são quase 600 lotes que sumiram de um condomínio para outro. Dois mil e pouco, outro tem só 1.500, esses 600 nunca tiveram posse, mas compraram. Alguns lotes foram vendidos pelo próprio condomínio porque as pessoas não pagavam as despesas. É muito complexo. Tem hora em que o condomínio se confunde com o ex-proprietário porque tomou os lotes por falta de pagamento de condomínio e colocou-os à venda. Então, quando vamos ver isso, é um problema complexo e não dá para resolver isso isoladamente. Existem algumas decisões de nosso tribunal, mas não dá para um condômino resolver, tem que somar toda a documentação de todos os condôminos, todos os interessados, porque a regularização é do condomínio, não é de determinados lotes. A complexidade está nesse particular."

Diante do exposto, sendo notória a complexidade da matéria, dá-se provimento ao recurso ordinário para reconhecer a incompetência absoluta dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Distrito Federal para julgar a ação de obrigação de fazer cumulada com pedido cominatório ajuizada por ELVIA ARAÚJO CASTRO contra CONDOMÍNIO ESTÂNCIA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

QUINTAS DA ALVORADA, declarando-se nulos todos os atos decisórios proferidos no feito e determinando-se a remessa dos autos à Justiça Comum para que conheça e julgue a causa como entender de direito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0191574-7 PROCESSO ELETRÔNICO RMS 39.041 / DF

Número Origem: 20120020029792RED

PAUTA: 07/05/2013

JULGADO: 07/05/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ADVOGADO : CRISTIANO DE FREITAS FERNANDES E OUTRO(S)

RECORRIDO : ELVIA ARAUJO CASTRO

ADVOGADO : IONICIO DE OLIVEIRA SIMPLÍCIO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso ordinário, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 39.041 - DF (2012/0191574-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**
ADVOGADO : **CRISTIANO DE FREITAS FERNANDES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **ELVIA ARAUJO CASTRO**
ADVOGADO : **IONICIO DE OLIVEIRA SIMPLÍCIO**

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO: Srs. Ministros, também cumprimento o Sr. Ministro Relator pelo seu voto.

Tenho minhas ressalvas em relação ao cabimento do mandado de segurança contra ato da Turma Recursal.

Até mesmo quanto à competência, tenho minhas ressalvas, que são vencidas, porque a jurisprudência da Corte se pacificou - como disse o Sr. Ministro Raul Araújo -, quanto ao cabimento.

Já não contesto, mas no meu íntimo, acho que qualquer intromissão no sistema de Juizados é ruim para o próprio Juizado. Enfim, já é matéria superada e deve haver um motivo para que isso tenha acontecido.

Dou provimento ao recurso ordinário em mandado de segurança.