



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003815

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0029708-61.2024.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é suscitante 2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, é suscitado 36ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TJSP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Grupo Especial da Seção do Direito Privado 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 ELCIO TRUJILLO (Presidente), SPENCER ALMEIDA FERREIRA, VIVIANI NICOLAU, NELSON JORGE JÚNIOR, DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

COUTINHO DE ARRUDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 52016

Conflito de Competência nº 0029708-61.2024.8.26.0000

Suscitante: 2ª Câmara de Direito Privado

Suscitado: 36ª Câmara de Direito Privado do TJSP

Interessado: Empreendimentos Imobiliários Governador Ltda.

Interessados: Gentil Rodrigues de Lima e outro

Conflito de competência entre a 2ª Câmara de Direito Privado e a 36ª Câmara de Direito Privado – ação que pretende a cobrança de valores inadimplidos constantes em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel localizado em loteamento – competência comum das câmaras integrantes das três subseções do Direito privado – art. 5º, §3º da Resolução nº 623/2013 – conflito julgado procedente para reconhecer a competência da 36ª Câmara de Direito Privado, para onde o recurso foi distribuído inicialmente.

Vistos etc.

Trata-se de Conflito de Competência instaurado nos autos de ação de cobrança sob o fundamento de que o réu inadimpliu parcelas previstas no contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel localizado no loteamento indicado na inicial.

Cumprido ressaltar que a ação foi julgada procedente condenando o requerido ao pagamento das parcelas inadimplidas, o qual interpôs o recurso de apelação que, inicialmente, foi distribuído à 36ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça, sob a relatoria do Excelentíssimo **Desembargador Walter Exner**, onde foi proferido o V. Acórdão não conhecendo o recurso sob o fundamento de que, em se tratando de ação de cobrança relativa ao Loteamento Jardim Nova América, a matéria seria aquela atribuída à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I. 21 e 25, da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste Tribunal.

Assim, em cumprimento ao decidido, foi o recurso redistribuído à 2ª Câmara de Direito Privado, indo à relatoria da **Desembargadora Hertha Helena De Oliveira**, onde foi proferido V. Acórdão não conhecendo o recurso sob o fundamento de que tratando o litígio de ação de cobrança de parcelas inadimplidas relativas a contrato de compromisso de compra e venda, a competência é comum às 03 (três) subseções de Direito Privado, conforme previsto no art. 5º, §3º da Resolução nº 623/2013, suscitando, pois, o presente Conflito de Competência que foi encaminhado

a este Grupo Especial da Seção do Direito Privado, sendo sorteado este relator.

É o relatório.

Inicialmente, destaque-se que, não obstante o entendimento exarado pelo ilustre **Desembargador Walter Exner** da 36ª Câmara de Direito Privado, a questão posta em deslinde não é relacionada ao loteamento e a localização do lote, como previsto no art. 5, I.21, ou a contrato de compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, o que atrairia a incidência da competência da Subseção I de Direito Privado.

Isso porque, como bem observado pela Eminente **Desembargadora Hertha Helena De Oliveira**, infere-se do processado que a ação é relativa à cobrança de parcelas inadimplidas relativas a contrato de **compromisso de compra e venda** de um imóvel localizado no loteamento indicado nos autos.

Cabe ressaltar que tal diferenciação é importante uma vez que é da competência da Subseção de Direito Privado I, o julgamento de ações que versem sobre **contrato (definitivo) de compra e venda**, conforme descrito no art. 5º, I.25 da Resolução nº 623/2013, enquanto que o **contrato de compromisso de compra e venda**, está inserido na competência comum das três Subseções de Direito Privado, consoante previsto no §3º do art. 5º da mesma Resolução nº 623/2013.

É o que dispõe o inciso I.25 do art. 5º da referida resolução que as *“ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos”* são de competência da Subseção de Direito Privado I.

Já o §3º do referido art. 5º da Resolução nº 623/2013 estabelece que *“serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça”* (grifo meu).

Nesse trilha, do exposto, extrai-se que a competência para julgar o recurso é comum das 03 (três) Subseções de Direito Privado, sendo o recurso distribuído inicialmente à 36ª Câmara de Direito Privado.

Isso posto, **JULGA-SE PROCEDENTE** o conflito suscitado para o fim de fixar a competência da 36ª Câmara de Direito Privado para onde o recurso foi distribuído de início.

Coutinho de Arruda
Relator