



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0001528-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Guariba, em que é suscitante 10ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO, é suscitado 33ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

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: **CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO para declarar a competência da C. 33ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do Recurso. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente), COSTA NETTO, L. G. COSTA WAGNER, DÉCIO RODRIGUES, ELCIO TRUJILLO, CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 33.635

CONFLITO DE COMPETÊNCIA N°: 0001528-98.2025.8.26.0000

SUSCITANTE: 10ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

SUSCITADA : 33ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

***CONFLITO DE COMPETÊNCIA.** Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição Parcial de Valores Pagos. Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel. SENTENÇA de parcial procedência da Ação e da Reconvenção. APELAÇÃO de ambas as partes. RECURSO distribuído, por sorteio, à C. 33ª Câmara de Direito Privado, que determinou a redistribuição para uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I. Redistribuído o Recurso, a C. 10ª Câmara de Direito Privado rejeitou a competência e suscitou Conflito Negativo. EXAME: pretensão inicial fundamentada em instrumento particular de promessa de compra e venda. Matéria que se insere na competência comum das três Subseções de Direito Privado. Aplicação do artigo 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019. Precedentes deste Grupo Especial. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO para declarar a competência da C. 33ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do Recurso.*

1.- Cuida-se de Conflito Negativo de Competência suscitado pela C. 10ª Câmara de Direito Privado contra a C. 33ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu da Apelação autuada sob nº 1000902-46.2023.8.26.0222 e determinou a redistribuição para uma das Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado I.

A C. Câmara suscitada, nos termos da r. decisão monocrática proferida pela **E. Desembargadora Carmen Lucia da Silva**, sustenta a competência de uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I para o julgamento do Apelo em questão, sob o

fundamento de que “... a questão de fundo debatida nestes autos diz respeito a discussão sobre posse, entrega ou devolução resultante de compra e venda de bem imóvel, sem discussão a respeito de alienação fiduciária”, ressaltando que “... as questões afetas a “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” (Resolução 623/2013, art. 5º, I.25), estão inseridas no rol de competência de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I” (v. fls. 289/294).

E a C. Câmara suscitante, nos termos do v. Acórdão relatado pelo **E. Desembargador Márcio Boscro**, sustenta a Competência da Câmara suscitada para o julgamento do Apelo indicado, sob o fundamento de que “... como a demanda está fundada em contrato de compromisso de compra e venda, parece intuitiva a conclusão de que a competência para o julgamento do presente recurso de apelação, nos termos do artigo 5º, § 3º, da Resolução de regência deste E. Tribunal de Justiça, é comum a todas as Subseções de Direito Privado” (v. fls. 299/306).

É o relatório.

2.- Conforme já relatado, cuida-se de **Conflito Negativo de Competência** suscitado pela C. 10ª Câmara de Direito Privado contra a C. 33ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu da

Apelação autuada sob nº 1000902-46.2023.8.26.0222 e determinou a redistribuição para uma das Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado I.

Ao que se colhe dos autos, a Apelação em questão foi distribuída por sorteio à C. 33ª Câmara de Direito Privado, que determinou a redistribuição para uma das Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado I, sob o fundamento de que “... *a questão de fundo debatida nestes autos diz respeito a discussão sobre posse, entrega ou devolução resultante de compra e venda de bem imóvel, sem discussão a respeito de alienação fiduciária*”, ressaltando que “... *as questões afetas a “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” (Resolução 623/2013, art. 5º, I.25), estão inseridas no rol de competência de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I*” (v. fls. 289/294). Redistribuído o feito, a C. 10ª Câmara de Direito Privado suscitou o Conflito Negativo de Competência perante este Grupo Especial da Seção do Direito Privado, sustentando a competência da C. 33ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do Apelo em questão, sob a argumentação de que “... *como a demanda está fundada em contrato de compromisso de compra e venda, parece intuitiva a conclusão de que a competência para o julgamento do presente recurso de apelação, nos termos do artigo 5º, § 3º, da Resolução de regência deste E. Tribunal de Justiça, é comum a todas as Subseções de Direito Privado,*” (v. fls. 299/306).

Embora o r. entendimento da C. Câmara suscitada, o Conflito Negativo de Competência comporta acolhimento.

Com efeito, o artigo 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019, ambas deste E. Tribunal, estabelece “*in verbis*” 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”*

E o artigo 103 do Regimento Interno também deste E. Tribunal de Justiça estabelece “*in verbis*” que:

“A competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la”.

No caso dos autos, verifica-se que a autora visa

à rescisão do “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel*” firmado com a ré, além da restituição dos valores pagos, matéria de competência comum das Subseções de Direito Privado, “*ex vi*” do sobredito artigo 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019, ambas deste E. Tribunal.

Assim, diante da competência comum das três Subseções de Direito Privado para o exame da matéria, resta o acolhimento do Conflito Negativo de Competência para declarar a competência da C. 33ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do Apelo em questão.

A propósito, eis a Jurisprudência:

0004033-62.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Conflito de competência cível / Compra e Venda

Relator(a): Elcio Trujillo

Comarca: Taubaté

Órgão julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado

Data do julgamento: 25/02/2025

Data de publicação: 25/02/2025

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUSTIÇA GRATUITA. INDEFERIMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. PROCEDÊNCIA DO CONFLITO. I. Caso em Exame 1. A ré celebrou instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel com a autora, obrigando-se a pagar as contraprestações correspondentes. Devido à inadimplência, a autora ajuizou “ação de cobrança cumulada com rescisão de contrato de compromisso de compra e venda” II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a competência para julgamento do recurso interposto, considerando a natureza jurídica da lide e os termos do pedido inicial. III. Razões de Decidir 3. A competência é fixada pela causa de pedir, sendo que a matéria tratada nos autos, compromisso de compra e venda de bem imóvel, insere-se na competência comum das Subseções de Direito Privado. 4. Conforme a Resolução nº 813/2016 do TJ/SP, a competência para ações de compromisso de compra e venda é concorrente entre as três subseções de Direito Privado, prevalecendo a distribuição realizada à Câmara que primeiro recebeu os autos. IV. Dispositivo e Tese 5. Conflito procedente, declarada a competência da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP para conhecer e julgar o agravo de instrumento interposto. Tese de julgamento: “1. A competência para julgamento de ações de compromisso de compra e venda de bem imóvel é concorrente entre as Subseções de Direito Privado. 2. Prevalece a distribuição à Câmara que primeiro recebeu os autos.” Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 957 e seguintes; Regimento Interno do TJ/SP, arts. 32, § 1º, 103 e 200. Jurisprudência Citada:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

STJ, Conflito de Competência nº 108.138/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi; TJSP, Conflito de Competência nº 0046330-60.2020.8.26.0000, Rel. Des. Marcondes D' Angelo, Grupo Especial da Seção de Direito Privado, j. 13.01.2021.

0020336-88.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Conflito de competência cível / Bancários

Relator(a): Spencer Almeida Ferreira

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado

Data do julgamento: 17/10/2024

Data de publicação: 17/10/2024

Ementa: CONFLITO DE COMPETÊNCIA – Apelação – Ação de rescisão de contrato de promessa de venda e compra de imóvel - Distribuição livre à 2ª Câmara de Direito Privado – Recurso não conhecido, por incompetência em razão da matéria, por se tratar de questão envolvendo contrato de financiamento, e determinada sua remessa a uma das Câmaras da Segunda Subseção de Direito Privado – Redistribuição à 21ª Câmara de Direito Privado (DPH) – Não conhecimento – Conflito suscitado – Adequação – Pedido relativo a compromisso de compra e venda de bem imóvel – Matéria de competência comum das três Subseções de Direito Privado – Resolução nº 623/2013 alterada pela Resolução nº 813/2019 - CONFLITO PROCEDENTE, para reconhecer a competência da Câmara suscitada (2ª Câmara de Direito Privado).

0035552-26.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Conflito de competência cível / Arrendamento Mercantil

Relator(a): Coutinho de Arruda

Comarca: Carapicuíba

Órgão julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado

Data do julgamento: 05/04/2024

Data de publicação: 05/04/2024

Ementa: Conflito de Competência - ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos - promessa de compra e venda de unidade imobiliária autônoma - imóvel integrado ao sistema de exploração hoteleira - regime de multipropriedade (time-sharing) - relação jurídica de direito material discutida entre as partes que não pode ser considerada atípica, não se confundindo com a hipótese de arrendamento imobiliário, tampouco o objeto da lide trata de prestação de serviços de hospedagem - matéria de competência comum das três Subseções de Direito Privado Resolução nº 623/2013 alterada pela Resolução nº 813/2019 - conflito procedente, para reconhecer a competência da Câmara suscitada (24ª Câmara de Direito Privado).

3.- Diante do exposto, acolhe-se o Conflito para declarar a competência da C. 33ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça para o exame da Apelação nº 1000902-46.2023.8.26.0222.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora