



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000287964

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002107-78.2023.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que é apelante ALZIRA PENSE CAHIN, é apelado IMOBILIÁRIA STELLA MARIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e suscitaram conflito de competência V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1002107-78.2023.8.26.0168

Apelante: Alzira Pensse

Apelado: Imobiliária Stella Maris

Comarca: Dracena - 3ª Vara Judicial

Juíza prolatora: Aline Sugahara Bertaco

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO INDENIZATÓRIA
MOVIDA PELA LOCADORA EM FACE DA
IMOBILIÁRIA ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO –
AÇÃO DISTRIBUIDA LIVREMENTE PARA A 29ª
CÂMARA – DECLINAÇÃO DE COMPETÊNCIA PARA
ESTA CÂMARA EM RAZÃO DE JULGAMENTO DE
AÇÃO ANTERIOR PROPOSTA PELA LOCADORA
CONTRA LOCATÁRIA E FIADORES EM QUE
DEDUZIDO O MESMO PEDIDO – ALEGAÇÃO DE
PREVENÇÃO POR FORÇA DE CONEXÃO ENTRE AS
DEMANDAS - DESCABIMENTO – AÇÕES
PROPOSTAS CONTRA RÉUS DIVERSOS E COM
CAUSAS DE PEDIR DIVERSAS - INAPLICABILIDADE
DO ART. 105 DO REGIMENTO INTERNO Á ESPÉCIE –
DESLOCAMENTO DE COMPETÊNCIA COM BASE EM
CONEXÃO QUE APENAS TERIA SENTIDO SE FOSSE
POSSÍVEL A OCORRÊNCIA DE DECISÕES
CONFLITANTES, CIRCUNSTÂNCIA
ABSOLUTAMENTE INEXISTENTE NA ESPÉCIE

RECURSO NÃO CONHECIDO, SUSCITADO CONFLITO
DE COMPETÊNCIA.

VOTO Nº 49534

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação indenizatória, e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

O recurso foi distribuído livremente à 29ª Câmara de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1002107-78.2023.8.26.0168

Direito Privado, sob a relatoria do ilustre des. Mario Daccache, o qual, por decisão monocrática, declinou de sua competência, determinando fosse o processo distribuído a esta 32ª Câmara, dizendo-a competente por prevenção, em razão de julgamento de anterior ação (Proc. nº 1000672-74.2020.8.26.0168), cuja matéria discutida versava também sobre danos decorrentes do mesmo contrato de locação, estando, portanto, lastreada na mesma relação jurídica da presente ação. Segundo o ilustre relator, incidiria na espécie o art. 105 do RITJSP, que estabelece que a Câmara que primeiro conhecer de uma causa, *terá a competência preventiva para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados*

É o relatório.

É fato que esta Câmara julgou ação anterior, promovida pela locadora contra locatária e fiadores, mediante a qual reclamou deles o pagamento de indenização pelos danos causados ao imóvel durante a locação. Esta ação foi julgada procedente em primeiro grau, mas reformada em sede recursal por esta câmara, mediante o fundamento de que o laudo de vistoria de saída do imóvel se revelou imprestável para a demonstração dos danos, porquanto produzido unilateralmente, não tendo sido assinado pela locatária e fiadores,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002107-78.2023.8.26.0168

ausente, inclusive, notícia de terem sido previamente informados para acompanhar o ato.

Diante disso, a locadora promoveu esta segunda ação, dirigindo-a agora contra a imobiliária contratada para administrar a locação. E, embora o pedido de indenização seja o mesmo, além de diversa a parte passiva, outra é a causa de pedir, a qual está fundada não mais no contrato de locação, mas sim no contrato feito com a administradora da locação. Segundo a inicial, a imobiliária, ao não promover a realização do laudo de vistoria de forma correta, mediante a convocação prévia da locatária, teria cometido erro que resultou na improcedência da primeira ação. Dizendo ter a imobiliária agido de forma negligente e descuidada, descumprido seus deveres assumidos no contrato de prestação de serviços de administração da locação, contra ela deduziu a presente ação, a qual, julgada improcedente em primeiro grau, ensejou o presente recurso de apelação, cuja competência para julgamento foi declinada pelo relator a quem originariamente distribuído o processo.

Sendo este o quadro, pedindo vênias ao ilustre relator sorteado, equivocada se me afigura a interpretação dada ao dispositivo regimental, não sendo caso de deslocar para esta Câmara a competência para julgamento da presente ação.

As duas ações são completamente distintas. Além de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002107-78.2023.8.26.0168

propostas contra réus diversos, têm fundamentos jurídicos completamente diferentes. Conforme visto, as duas demandas, diversamente do entendimento do relator sorteado, não derivam do mesmo contrato ou relação jurídica. Cada uma delas teve por fundamento relação contratual diferente, uma com base em contrato de locação e a outra com base em contrato de prestação de serviços, sendo certo que o simples fato de ser idêntico o pedido em ambas as demandas não constitui elemento identificador comum para efeito de estabelecer uma relação de conexidade entre elas, de modo a justificar um deslocamento de competência para julgamento.

E, ainda que assim não fosse, conforme entendimento há muito sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, através do verbete 235, “...a conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado.” E esse entendimento jurisprudencial está hoje consolidado em expressa disposição legal, estabelecido pelo § 1º do art. 55 do CPC, *in verbis*: *Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.*

Em outras palavras, a modificação da competência pela via da conexão não tem outro propósito senão promover a economia processual e evitar decisões contraditórias. Assim, se, como na espécie, sequer se verifica a possibilidade de prolação de decisões conflitantes, uma vez que qualquer que seja a solução a ser dada ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002107-78.2023.8.26.0168

presente recurso, em nada contraditaria o que foi decidido na ação anterior, não há fundamento algum para modificar a competência do órgão julgador ao qual originariamente distribuído o recurso.

Isto posto, pelo meu voto, **não conheço do recurso e suscito conflito de competência, determinando a remessa dos autos à Turma Especial da III Subseção de Direito Privado para dirimir o conflito.**

ANDRADE NETO
Relator