

Registro: 2025.0000244340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0007656-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é suscitante MM JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL CENTRAL DA CAPITAL, é suscitado MM JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **CONHECERAM DO CONFLITO NEGATIVO para declarar a competência da MMª. Juíza suscitada, da 5ª Vara Cível de Santo André. 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, 26 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

VOTO N°:68.426

Conflito de Competência Cível N°:

0007656-37.2025.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

Suscitante: Mm Juiz de Direito da 8ª Vara Cível Central da Capital

Suscitado: Mm Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Santo André

Interessados: Bk Brasil Operação e Assessoria A

Restaurantes S.a e Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOCAL ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA.

I. Caso em Exame

Conflito negativo de competência em ação renovatória de contrato locação, requerendo proposta por Zamp. S/A. contra Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, visando a prorrogação do contrato de locação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a competência para julgar a ação renovatória, considerando a existência de cláusula de eleição de foro e a localização do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A competência territorial é relativa e não pode ser declarada de ofício, conforme arts. 64 e 65 do CPC e Súmula 33 do STJ.

4. A cláusula de eleição de foro é válida quando expressa em instrumento escrito, nos termos do art. 63, §1º do CPC.

IV. Dispositivo e Tese

5. Conflito conhecido para declarar a competência do Juízo suscitado da 5ª Vara Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial

da Comarca de Santo André.

Tese de julgamento: (i). A competência territorial relativa não pode ser declarada de ofício, exceto quando haja escolha de foro aleatório, o que não se vislumbra no caso dos autos.

Legislação Citada:

CPC, arts. 63, §§ 1º, 64 e 65;

Lei 8245/91, art. 58, inciso II.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 33.

TJSP, Conflito de competência cível 0016506-51.2023.8.26.0000, Rel. Ana Luiza Villa Nova, Câmara Especial, j. 29.06.2023; Conflito de competência cível 0041133-22.2023.8.26.0000, Rel. Beretta da Silveira, j. 22.11.2023 e Conflito de competência cível 0030367-51.2016.8.26.0000, Rel. Lídia Conceição, j. 29.08.2016.

Cuida-se de **conflito negativo de competência** suscitado pelo **MM. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL** em face da **MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ**, nos autos da ação renovatória de contrato de locação sob nº 1003570-90.2025.8.26.0554, proposta por *Zamp S.A.* em face de *Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping*.

Argumenta, em apertada síntese, que ação foi ajuizada em Santo André porque o imóvel lá se encontra, devendo ser aplicada a regra do art. 58, inciso II, da Lei 8.245/91. Que a incompetência relativa não deve ser declarada de ofício. Considerando que a própria parte abdicou da prerrogativa de litigar no foro de eleição do contrato, o juízo suscitado não poderia determinar a remessa destes autos.

Não há interesse que justifique a intervenção da Procuradoria Geral de Justiça no feito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

É O RELATÓRIO.

Está configurado o conflito negativo de competência, pois ambos os Juízes se consideraram incompetentes para processar e julgar a ação, nos termos do art. 66, inciso II, do Código de Processo Civil.

Assiste razão o Juiz suscitante.

Cuida-se de ação renovatória de contrato de locação nº 1003570-90.2025.8.26.0554, proposta por *Zamp S.A.* em face de *Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping*, visando a prorrogação do contrato firmado em 24 de março de 2015, referente ao imóvel locado para o funcionamento da lanchonete *Burguer King*.

A ação foi ajuizada na Vara Cível da Comarca de Santo André, em razão da determinação contida no art. 58, inciso II da Lei 8.245/91, pois o imóvel, objeto da demanda, está localizado na circunscrição da Comarca de Santo André.

A Juíza Suscitada, no entanto, declinou da competência para processar e julgar a ação, alegando a existência de cláusula de eleição do Fórum (fl. 295 da origem).

Recebidos os autos, no entanto, o Juiz da 8ª Vara Cível do Foro Central suscitou o presente conflito (fls. 299/302 da origem).

Tratando-se de competência territorial, afigura-se possível às partes estabelecerem cláusula de eleição de foro, conforme, aliás, prevê o artigo 63, § 1º, do Código de Processo Civil que assim dispõe:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial

"Art. 63. As partes podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde será proposta ação oriunda de direitos e obrigações.

§ 1º A eleição de foro só produz efeito quando constar de instrumento escrito e aludir expressamente a determinado negócio jurídico".

Sobre o tema, Nelson Nery Júnior nos ensina:

"Em atenção ao princípio dispositivo, que informa a competência relativa, esta pode ser objeto de convenção das partes, normalmente pela forma de cláusula contratual de eleição de foro. A competência absoluta, por ser matéria de ordem pública, não poder ser objeto de eleição de foro. Cláusula contratual que dispuser sobre competência absoluta é reputada não escrita e não produz nenhum efeito processual."¹

O artigo 58, inciso II, da Lei de locações confirma esse entendimento ao caso específico dos autos.

A questão em debate versa sobre competência territorial e, portanto, relativa, de modo que não pode ser declarada de ofício pela Magistrada, consoante dispõem expressamente os artigos 64 e 65 do Código de Processo Civil, não havendo motivo a justificar a remessa de ofício pela Juíza suscitada.

Observo não ser o caso de escolha de foro aleatório, situação que, em tese, permitiria a declinação

¹ Júnior, Nelson Nery e Nery, Rosa Maria de Andrade, Código de Processo Civil Comentado, 20ª edição, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021, p. 251.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial

de ofício da competência, porque o imóvel está localizado na comarca de Santo André.

A propósito, esse é o entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça na Súmula nº 33: **"A incompetência relativa não pode ser declarada de ofício"**.

No mesmo sentido, os seguintes precedentes desta C. Câmara Especial:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – Ação renovatória de contrato de locação comercial – Distribuição inicial à 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque – Pedido da autora de redistribuição da ação para uma das Varas Cíveis da Comarca da Capital, em razão existência de aditamento contratual estipulando cláusula de foro de eleição – Deferimento pelo Juízo – Impossibilidade – Em que pese o art. 58, II, da Lei nº 8.245/91, estabelecer que o foro do lugar da situação do imóvel é o competente para conhecer e julgar ação renovatória, salvo se eleito outro foro, uma vez proposta a ação com base no local do imóvel, deve ser observado o princípio da perpetuatio jurisdictionis – Deslocamento da competência com base no local do foro de eleição que somente é possível caso venha a ser arguida pela parte contrária em contestação – Inteligência do art. 43 do CPC – Precedentes desta Col. Câmara Especial – Conflito negativo procedente – Competência do MM. Juiz suscitado (Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque). Conflito de competência cível 0016506-51.2023.8.26.0000; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de São Roque – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023)

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Ação de execução de título extrajudicial. Distribuição no foro do domicílio do exequente. Redistribuição para o foro do domicílio do executado. Medida equivocada. Competência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial

territorial, de natureza relativa, indeclinável de ofício. Inteligência da Súmula nº 33 do Col. STJ. Precedentes da Câmara Especial. Competência do MM. Juiz suscitado da 3ª Vara Cível do Foro Regional II- Santo Amaro da Comarca da Capital. (Conflito de competência cível 0041133-22.2023.8.26.0000; Relator Beretta da Silveira; Data do Julgamento: 22/11/2023).

Conflito de competência. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres, ajuizada perante a 3ª Vara Cível de Americana. Juízo que declinou da competência. Encaminhamento à Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, local em que situado o imóvel e o domicílio das partes. Impossibilidade. Contrato de locação com cláusula de eleição de foro na comarca de Americana. Validade. Artigo 58, inciso II, da lei nº 8.245/91. Súmula 335, do C. STF. Competência relativa que não pode ser reconhecida de ofício. Súmula 33 do C. STJ. Conflito procedente para declarar a competência do MM. Juízo suscitado, da 3ª Vara Cível de Americana. (Conflito de competência cível 0030367-51.2016.8.26.0000; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2016; Data de Registro: 30/08/2016)

Ante o exposto, CONHEÇO DO CONFLITO NEGATIVO para declarar a competência da MMª. Juíza suscitada, da 5ª Vara Cível de Santo André.

Comunique-se e cumpra-se, com urgência.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA

Presidente da Seção de Direito Privado