



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314286

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0000781-51.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que é suscitante 6ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, é suscitado 36ª 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: Não acolheram o conflito. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT, COSTA NETTO, L. G. COSTA WAGNER, DÉCIO RODRIGUES, ELCIO TRUJILLO, VIVIANI NICOLAU E CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DO DIREITO PRIVADO

-- voto n. 34.790 --

Conflito de competência n. 0000781-51.2025.8.26.0000

Suscitante: 6ª Câmara de Direito Privado

Suscitada: 36ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Indaiatuba

Interessados: Rosimeire Aparecida Araujo; Zetax Incorporadora, Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Zarin Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA.

- Recurso de apelação em ação declaratória Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma sob Condições Resolutivas - Distribuição livre - 36ª Câmara de Direito Privado- Reconhecimento de incompetência em razão da matéria- Redistribuição para uma das Câmaras de Direito Privado da 1ª Subseção de Direito Privado, suscitante do conflito- Matéria que compete a uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado (01ª a 10ª Câmaras), conforme o artigo 5º, inciso I.25, da Resolução n. 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça, pois o Contrato de Licença de Uso de Marca é secundário:

- Hipótese na qual o objeto da ação é o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma sob Condições Resolutivas bem como, o Contrato Definitivo havido com a CEF. Competência da 36ª Câmara de Direito Privado afastada. Conflito de competência desacolhido para reconhecer a competência da Câmara suscitante.

CONFLITO NÃO ACOLHIDO.

Vistos etc.

Trata-se de conflito de competência suscitado pela Colenda 6ª Câmara de Direito Privado, em acórdão de relatoria do Exma. Sra. Desembargadora Maria Do Carmo Honório (fls. 345/349), sendo suscitada a Colenda 36ª Câmara de Direito Privado, que havia determinado a redistribuição dos autos a uma das Câmaras 1ª e 10ª da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DO DIREITO PRIVADO

Seção de Direito Privado, competentes para seu julgamento, conforme representação da lavra do Exmo. Sr. Desembargador Pedro Baccarat (fls. 334/339).

As referidas decisões foram proferidas nos autos do recurso de apelação interposto da sentença procedência proferida nos autos da ação declaratória ajuizada por ROSIMEIRE APARECIDA ARAUJO contra ZETAX INCORPORADORA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e ZARIN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. para DECLARAR a nulidade da cláusula 5.4 do contrato celebrado entre as partes, e CONDENAR a ré a indenizar a autora, no valor de 1% ao mês, do valor do contrato, a partir do mês de junho de 2023, até a efetiva entrega da unidade.

A Exmo. Sr. Desembargador Pedro Baccarat, que recebeu o recurso distribuído livremente (fls. 342), entendeu que por se tratar de contrato de compra e venda de imóvel, com implicações reflexas no contrato de alienação fiduciária, a competência recursal é das Câmaras ordenadas entre a 1ª e a 10ª da Seção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.25 da Resolução TJ 623/2013.

Assim, o feito foi redistribuído livremente para a 6ª Câmara de Direito Privado, atribuindo-se relatoria à Exma. Sra. Desembargadora MARIA DO CARMO HONÓRIO (fls. 343), a qual também declinou a competência, e suscitou o conflito negativo de competência, afirmando que: *“Trata-se de ação em que se discute compromisso de compra e venda, com contrato de financiamento habitacional, por meio da qual a autora, ora apelada, pretende a exclusão do pagamento da taxa de evolução de obra e a condenação das rés ao pagamento de multa de 1% por mês pago nos exatos moldes do contrato celebrado entre as partes, a partir*

de 18 de junho de 2023, mês subsequente ao último previsto para a entrega da unidade, até a entrega das chaves. A matéria, portanto, insere-se na competência comum das Subseções de Direito Privado, conforme dispõe o art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013”, conforme o v. Acórdão a fls. 345/349.

É o relatório.

I. O conflito não deve ser acolhido, pois a Câmara suscitante é competente para o julgamento do recurso em comento.

De fato, não há que se cogitar em competência da 36ª Câmara de Direito Privado para julgar o caso em questão, em razão da prevenção alegada.

Com efeito, a ação de origem denominada “ação declaratória, cobrança envolvida, com pedido de tutela de urgência” envolve Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma sob Condições Resolutivas, cujo objeto principal é o atraso na entrega do imóvel, razão pela qual pretende a condenação da ré ao pagamento de 1% a.m. por atraso na obra, até a efetiva entrega, com a declaração da nulidade da cláusula 5.4, que não prevê termo final para a entrega do imóvel.

Como se vê, não há discussão a respeito apenas do compromisso de compra e venda (fls.63/79), que afasta a competência comum, se referindo ao contrato definitivo (fls. 80/118), tratando do atraso no prazo de entrega do imóvel.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DO DIREITO PRIVADO

Desta feita, a matéria *sub judice* é de competência de uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras), conforme o artigo 5º, inciso I.25, da Resolução n. 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça:

“I.25- 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.”.

Em casos análogos, já decidiu esse **Grupo Especial da Seção de Direito Privado**:

Conflito de competência. Agravo de instrumento em ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c./c. indenização por danos materiais e morais referente a compra e venda de imóvel em construção. Recurso distribuído à 26ª Câmara de Direito Privado que entendeu se tratar de contrato de compra e venda formalizado e não apenas compromisso de compra e venda, a atrair a competência exclusiva da 1ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, I, I.25, da Resolução nº 623/2013). Redistribuído à 7ª Câmara de Direito Privado, que reputou que se trata de matéria comum a todas as Subseções de Direito Privado (art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013). Competência dos órgãos fracionários do Tribunal que se define em razão da matéria, em atenção à causa de pedir e ao pedido contido na inicial (art. 103 do RITJSP). Compradores autores que informaram que assinaram compromisso de compra e venda e posterior contrato definitivo de compra e venda com pacto de alienação fiduciária junto à CEF, pretendendo, em razão no atraso na entrega do imóvel, a devolução em dobro dos juros de obra/taxa de evolução da obra cobrado do final do prazo de tolerância até a entrega das chaves, reversão de multa contratual em seu favor, indenização por locatícios no período de atraso, declaração de nulidade de cláusulas e devolução de valores, além e danos morais. Taxa de evolução da obra prevista em contrato definitivo. Ausência de discussão sobre a garantia fiduciária, que afasta a competência exclusiva da 3ª Subseção de Direito Privado. Discussão que não se limita ao compromisso de compra e venda, que afasta a competência

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DO DIREITO PRIVADO

comum, se referindo também ao contrato definitivo a atrair a competência exclusiva da 1ª Subseção de direito Privado. Incidência do art.5º, I.25 da Resolução 623/13. Precedentes do Grupo Especial de Direito Privado. Competência da câmara suscitante (7ª Câmara de Direito Privado). CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA DESACOLHIDO.

(TJSP; Conflito de competência cível 0046361-75.2023.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024)

Desta forma, em observância ao artigo 5º, inciso I.25, da Resolução n. 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça, resta evidente a ausência de competência da 36ª Câmara Direito Privado, devendo o feito ser julgado pela Câmara que recebeu o feito por redistribuição (fls. 342), no caso, a ora suscitante, C. 6ª Câmara de Direito Privado.

II. Isto posto, conheço do conflito para **desacolhê-lo** e declarar competente a 6ª Câmara de Direito Privado desta Egrégia Corte (Câmara Suscitante) para julgar o apelo de que se cuida.

Nelson Jorge Junior

-- Relator --