



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0009636-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é suscitante 5ª CÂMARA 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: **julgaram PROCEDENTE o conflito, com o reconhecimento da competência da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP para conhecer e julgar o apelo interposto, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DO DIREITO PRIVADO

Conflito de Competência nº 0009636-19.2025.8.26.0000

Comarca: Sorocaba

Ação: Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse nº 1044185-85.2019.8.26.0602

Suscitante: 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP

Suscitada: 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP

Voto nº 48.559

Direito Processual Civil. Conflito de Competência. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Procedência do Conflito.

I. Caso em Exame

1. Caso a envolver compromisso de compra e venda de imóvel, no qual os réus obrigaram-se a pagar as contraprestações correspondentes. Devido à inadimplência, os autores ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a competência para julgamento do apelo interposto, considerando a natureza jurídica da lide e os termos do pedido inicial.

III. Razões de Decidir

3. A competência para julgamento da demanda está adstrita à natureza jurídica da lide, definida em função do pedido e da causa de pedir, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

4. A Resolução nº 623/2013, com as alterações realizadas pela Resolução nº 813/2019 do Tribunal de Justiça/SP, estabelece que a competência para ações de compromisso de compra e venda de imóvel é comum às três subseções de Direito Privado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Conflito procedente, declarada a competência da 33ª Câmara de Direito Privado para conhecer e julgar o apelo interposto.

Tese de julgamento: “1. A competência para julgamento de ações de compromisso de compra e venda de imóvel é

comum às subseções de Direito Privado. 2. A competência se fixa pela causa de pedir e pelos termos do pedido inicial.”

Legislação Citada: Resolução nº 623/2013, com as alterações realizadas pela Resolução nº 813/2019 do Tribunal de Justiça/SP.

Jurisprudência Citada: 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, julgado em 13.01.2021.

Vistos.

Trata-se de conflito de competência suscitado pela Colenda 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP (v. acórdão de fls. 692/697), em face da Colenda 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP (r. decisão monocrática de fls. 680/683).

Inicialmente distribuído o recurso de apelação sob o nº 1044185-85.2019.8.26.0602 à 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP (fls. 679), em sede de r. decisão monocrática, a i. Desembargadora Relatora Carmen Lucia da Silva não conheceu o apelo por reputar que a questão principal e preponderante consiste na rescisão de contrato em razão da evicção, uma vez que há ação de usucapião do imóvel alienado ajuizada por terceiros, tratando-se de matéria afeta à Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado), por aplicação do art. 5º, inciso I, alínea I.16, da Resolução nº 623/2013 – r. decisão monocrática de fls. 680/683.

Redistribuído o apelo à 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP (fls. 687), não conheceu do recurso e entendeu por bem suscitar o presente conflito negativo de competência, por reputar que a matéria tratada nos autos versa sobre rescisão contratual de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse, sendo que as ações relativas a compromisso de compra e venda são de competência comum, à luz da Resolução nº 623/2013, com alterações realizadas pela Resolução nº 813/2019, não se havendo falar em redistribuição dos autos – v. acórdão de fls. 692/697.

É o relatório.

Razão assiste à suscitante.

A considerar que *"a definição da competência para julgamento da demanda está adstrita à natureza jurídica da lide, definida em função do pedido e da causa de pedir"* (Conflito de Competência nº 108.138/SC, 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, Relatora Ministra Nancy Andrighi) e tendo em conta que o artigo 103 do Regimento Interno deste Eg. Tribunal preconiza que a competência é firmada *"pelos termos do pedido inicial"*, forçoso é concluir que a análise do apelo interposto compete à Col. 33ª Câmara de Direito Privado.

Estabelece a Resolução nº 623/2013, do Órgão Especial do Tribunal de Justiça/SP:

"Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I – Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

[...]

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;

[...]

§ 3º 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."

(destaquei)

A matéria tratada nos presentes autos – **compromisso de compra e venda de bem imóvel** - encontra-se inserida no âmbito da competência comum das Subseções de Direito Privado.

No caso, extrai-se da petição inicial que os réus

celebraram compromisso de compra e venda de imóvel com os autores, em 2017, obrigando-se a pagar à compromissária vendedora as contraprestações correspondentes; por indicado quadro de inadimplência, os autores ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse (fls. 2).

Ademais, conforme bem apontado pela Col. Câmara suscitante: “(...) *respeitado o entendimento diverso, não era caso de redistribuição dos autos, tendo em vista a demanda originária versar sobre compromisso de compra e venda e ter sido o recurso distribuído em 22/01/2025 (fl. 684), após, portanto, o início da vigência da Resolução nº 813/2019 (04/04/2019 data da publicação, conforme seu art. 4º).* (...)” (fls. 692/697).

Nesse limite, conforme já decidido, em caso análogo, o **GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/SP**, por ocasião do julgamento do **conflito de competência nº 0046330-60.2020.8.26.0000**, assim reconheceu:

*“Trata-se de recurso de agravo de instrumento, tirado de ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, com pedido de devolução de valores, movida por **Arthur Oliveira Roma e Maria Belline Roma Ariza** contra **WGR Construtora e Incorporadora SPE 02 Olímpia Limitada** (inicial copiada às folhas 38/56).*

Alegam os autores ter celebrado com a requerida, em novembro de 2017, compromisso de compra e venda de bem imóvel (proposta à folha 63, contrato de promessa de venda e compra de unidade imobiliária em construção às folhas 65/98), tendo por objeto o 'apartamento nº 1215, do bloco leste, do empreendimento denominado 'Royal Star Thermas Resort', localizado no município turístico de Olímpia/SP.

Restou avençado o valor total de R\$ 224.900,00 (duzentos e vinte e quatro mil e novecentos reais), a ser pago em uma entrada de R\$ 44.980,00 (quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta reais) acrescida de 50 (cinquenta) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 3.598,40 (três mil, quinhentos e noventa e oito reais e quarenta centavos). Ocorre que, segundo afirmam os demandantes, embora tenham adimplido regularmente as parcelas, encontram-se 'frustrados' com a construtora e buscam a resilição contratual, com a restituição dos valores quitados em parcela única, descontando-se as despesas administrativas, em montante sugerido de 20% (vinte por cento) do total pago.

A respeitável decisão agravada (folhas 81/84 dos autos principais, copiada às folhas 118/121 destes autos), deferiu a tutela provisória de urgência postulada, para determinar a suspensão de quaisquer cobranças relativas ao contrato em discussão, bem como determinou que a requerida se abstenha de negativar o nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito em virtude de tal contratação. Inconformada, recorre a demandada pretendendo a reforma do decidido (inicial do agravo de instrumento às folhas 01/19).

Em um primeiro momento, o agravo foi encaminhado à 17ª Câmara de Direito Privado, que se declarou incompetente para apreciar o feito, determinando a redistribuição do feito à uma das Câmaras da Subseção III, de Direito Privado, deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante (Decisão monocrática de folhas 565/568).

A 29ª Câmara de Direito Privado, contudo, por sua vez, declarando-se também incompetente para apreciar a demanda, suscitou o presente conflito negativo de competência (Acórdão de folhas 575/579).

Consoante cediço, a competência se fixa pela causa de pedir. A hipótese em tela reflete pedido de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel, e a distribuição do recurso, ocorreu em 19 de outubro de 2020 (termo de folha 564), momento no qual já vigorava a Resolução nº 813/2016, deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante, que alterou a resolução 623/2013 no tocante às ações que versem sobre compromisso de compra e venda, que passou a ser comum às três subseções de Direito Privado.

Ou seja, a resolução supramencionada veio equalizar a distribuição dos processos na Seção de Direito Privado (DP1, DP2 e DP3), com distribuição igualitária pelo sistema de 'vasos comunicantes' dos apelos referentes aos compromissos de compra e venda.

Por consequência, a competência, neste caso (compromisso de compra e venda de bem imóvel) é concorrente entre as três subseções de Direito Privado, prevalecendo 'in casu' por consequência a distribuição realizada à Câmara suscitada (31ª Câmara de Direito Privado), que primeiro recebeu os autos.

Neste sentido, julgado deste Grupo Especial da Seção de Direito Privado, 'in verbis':

'CONFLITO NEGATIVO – COMPETÊNCIA RECURSAL.

Agravo de instrumento tirado contra decisão proferida em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Competência comum das Subseções de Direito Privado da Corte, nos termos da Resolução n. 813/2019. Competência atribuída à 33ª Câmara, a quem primeiro foi distribuído o recurso. Contrato cuja natureza é de compromisso, uma vez que o domínio ficou como garantidor de crédito (alienação fiduciária). Conflito procedente, declarada a competência da Câmara suscitada'. (TJSP – Conflito de Competência nº 0026053-23.2020.8.26.0000 – Rel. Araldo Telles – Grupo Especial da Seção do Direito Privado – Julgado em 30.08.2020). (...)"

(Conflito de Competência nº 0046330-60.2020.8.26.0000, GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO – TJ/SP, Des. Rel. Marcondes D' Angelo, julgado em 13 de janeiro de 2021, julgaram procedente o conflito para reconhecer a competência da 17ª Câmara de Direito Privado (suscitada) para apreciar a matéria questionada, votação unânime).

(destaquei)

Por fim, não há falar em conexão com ação de usucapião, pois tal como já decidiu este Col. Grupo Especial da Seção de Direito Privado em caso análogo: **"CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Ação de obrigação de fazer c.c. indenizatória. Compromisso de compra e venda de lote em futuro empreendimento. Inadimplemento contratual do promitente vendedor. Pleito de entrega do bem ou de rescisão contratual. Direito pessoal. Inaplicabilidade do art. 47 do CPC. Relação de consumo. Faculdade do consumidor. Inexistência de conexão com a ação de usucapião proposta pelos demandados. Ação originariamente distribuída ao Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Cajamar. Redistribuição dos autos à Comarca de Santana de Parnaíba, foro da situação do imóvel e também onde tramita a ação de usucapião proposta pelos réus. Pretensão inaugural que versa sobre o cumprimento das obrigações oriundas do contrato ou, na impossibilidade, a rescisão contratual. Demanda embasada em direito pessoal. Inaplicabilidade do disposto no art. 47 do CPC. Relação de consumo. Faculdade do consumidor de optar entre o foro do local do seu domicílio, do domicílio da parte requerida, do local de cumprimento da obrigação ou o de eleição contratual. Inteligência do art. 101, I, do CDC. Competência que é indeclinável de ofício. Súmula nº 77 do TJSP. Inexistência de conexão com a ação de usucapião proposta pelos réus visando à aquisição da propriedade da área total do empreendimento. Causa de pedir e pedido distintos. Ausência de risco de prolação de decisões conflitantes. Eventual prejudicialidade externa que não enseja a reunião dos processos. Conflito conhecido. Competência do Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Cajamar."** (TJ-SP, CC nº 0005057-67 .2021.8.26.0000, REI(a). Des(a). Daniela Maria Cilentto Morsello, Data de Julgamento: 15/03/2021, Câmara Especial, Data de Publicação: 15/03/2021).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, julgo **PROCEDENTE** o conflito, com o reconhecimento da competência da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP - Câmara suscitada - para conhecer e julgar o apelo interposto.

ELCIO TRUJILLO
Relator