



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388789

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0010960-44.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é suscitante MM JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM DA CAPITAL, é suscitado MM JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DA CAPITAL.

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 do Juízo Suscitado. 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), XAVIER DE AQUINO (DECANO) E TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 23 de abril de 2025.

BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE)

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 125.889

Conflito de Competência nº 0010960-44.2025.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

Interessados: (i) F. R. A. e (ii) D. I. SPE 04 – E. I. LTDA.

Suscitante: MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo

Suscitado: MM. Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo

***CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA.
RESCISÃO CONTRATUAL. COMPETÊNCIA DO
JUÍZO CÍVEL.***

I. Caso em Exame

Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição de Quantias Pagas ajuizada visando à rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por simulação.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar a competência para julgar a ação, se do Juízo Cível ou das Varas Empresariais, considerando a natureza do contrato como de compra e venda de imóvel, e não societário.

III. Razões de Decidir

O contrato em questão simula uma sociedade em conta de participação, mas trata-se de compra e venda de imóvel, atraindo a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

A competência para julgar a demanda é do Juízo Cível, conforme artigo 34 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, não se tratando de matéria de competência das Varas Empresariais.

IV. Dispositivo e Tese

Conflito negativo de competência conhecido para declarar a competência do MM. Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, suscitado.

Tese de julgamento: 1. A competência para julgar ações de rescisão contratual por simulação de compra e venda de imóvel é do Juízo Cível. 2. A simulação de

sociedade em conta de participação não altera a competência para o julgamento.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 66, II;

Código Civil, arts. 991 a 996;

Resolução nº 763/2016 do TJSP, art. 2º;

Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 34.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Conflito de competência cível 0013791-02.2024.8.26.0000, Rel. Beretta da Silveira, Câmara Especial, j. 14/06/2024;

TJSP, Conflito de competência cível 0031493-29.2022.8.26.0000, Rel. Xavier de Aquino, Câmara Especial, j. 20/01/2023;

TJSP, Conflito de competência cível 0011394-43.2019.8.26.0000, Rel. Issa Ahmed, Câmara Especial, j. 22/05/2019.

Cuida-se de **conflito negativo de competência** suscitado pelo **MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo** em face do **MM. Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo**, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c. c. Restituição de Quantias Pagas nº 1191182-15.2024.8.26.0100, ajuizada por F. B. A., pessoa física, em face de DW INCORP. SPE 04 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado.

Expôs que “as partes celebraram Instrumento Particular de Sociedade em Conta de Participação, no qual a parte autora

figurou como sócia participante e a parte requerida como sócia ostensiva (fls. 30/43). A sociedade tinha como finalidade o desenvolvimento de empreendimento imobiliário resultante na edificação de unidades residenciais, sendo que à autora requeridos seria atribuído o direito a futuras unidades autônomas.” (fl. 98 da origem). Sustentou que “o contrato acostado aos autos não regula os direitos e deveres de sócios decorrentes de constituição de sociedade em conta de participação. Há, na verdade, a simulação de constituição de sociedade em conta de participação, havendo um contrato dissimulado de compra e venda de unidade imobiliária, o que atrai inclusive a incidência do Código de Defesa do Consumidor.” (fl. 98 da origem). Ressaltou a inteligência do artigo 2º da Resolução nº 763/2016 deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo. Defendeu que “a matéria sobre a qual versa a presente ação se refere a compromisso de compra e venda relativo a unidades autônomas de empreendimento imobiliário, não se relacionando com sociedade em conta de participação.” (fl. 99 da origem). No ponto, afirmou que “o litígio não versa sobre direito societário, mas sobre o cumprimento de obrigações decorrentes de promessa de compra e venda de bem imóvel, o que afasta a competência deste Juízo.” (fl. 99 da origem). Por fim, apontou jurisprudências desta C. Câmara Especial.

Processado o conflito de competência, foi designado o MM. Juízo suscitado (MM. Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo) para apreciar as medidas urgentes (fls. 03/05).

Ausentes as hipóteses de intervenção do Ministério Público no processo originário (artigo 951, parágrafo único, do Código de Processo Civil), os autos não foram remetidos à douta Procuradoria-Geral de Justiça para parecer.

É O RELATÓRIO.

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

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual c. c. Restituição de Quantias Pagas ajuizada por F. B. A., pessoa física, em face de DW INCORP. SPE 04 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado (fls. 01/23 da origem).

A ação foi distribuída perante o MM. Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo que, ao argumento de que “[o] contrato celebrado entre as partes é de constituição de sociedade. Com base na causa de pedir narrada na petição inicial, é necessária a análise da regularidade da constituição societária e da natureza jurídica do negócio. Tal matéria é regida pelos artigos 991 a 996, do Código Civil, envolvendo tema previsto no rol de competência absoluta das Varas Empresariais, conforme disposto no art. 2º, da Resolução nº 763/2016.” (fl. 92 da origem), declinou da competência e determinou a redistribuição do feito a uma das Varas Empresariais da Capital (decisão às fls. 92/93 da origem).

Redistribuído o feito, o MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo suscitou o presente conflito de competência (fls. 98/100 e 106 da origem).

Razão assiste ao MM. Juízo suscitante.

Segundo o apurado nos autos, a Ação de Rescisão Contratual c. c. Restituição de Quantias Pagas (autos de origem) movida por F. B. A. em face de DW INCORP. SPE 04 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA visa, na verdade, à rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por simulação, não afeta, portanto, a direito societário.

Com efeito, as Varas de Competência Empresarial e de Conflitos relacionados à Arbitragem da comarca da capital, criadas pela Resolução nº 763/2016 deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo¹, têm a sua competência determinada no artigo 2º, *in verbis*:

“Art. 2º - As Varas Empresariais e de Conflitos relacionados à Arbitragem da Comarca da Capital terão competência para as ações principais, acessórias e conexas, relativas à matéria prevista no Livro II, Parte Especial do Código Civil (arts. 966 a 1.195) e na Lei n. 6.404/1976 (sociedades anônimas), bem como a propriedade industrial e concorrência desleal, tratadas especialmente na Lei n. 9.279/1996, a franquias (Lei n. 8.955/1994) e as ações decorrentes da Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/96), cessando, em relação às últimas, a competência das Varas de Falências e Recuperações Judiciais da Capital e de Conflitos relacionados à Arbitragem da Comarca da Capital, que passam a se chamar 1ª, 2ª e 3ª Varas de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital”.

No presente caso, embora a petição inicial narre que as partes firmaram Instrumento Particular de Sociedade em Conta de Participação, o objeto da lide é a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por simulação, litígio que não versa sobre direito societário.

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/153518>; Acesso em 07/04/2025.

Nesse sentido, como bem salientado pelo MM. Juízo suscitante, *“as partes celebraram Instrumento Particular de Sociedade em Conta de Participação, no qual a parte autora figurou como sócia participante e a parte requerida como sócia ostensiva (fls. 30/43). A sociedade tinha como finalidade o desenvolvimento de empreendimento imobiliário resultante na edificação de unidades residenciais, sendo que à autora requeridos seria atribuído o direito a futuras unidades autônomas. Todavia, o contrato acostado aos autos não regula os direitos e deveres de sócios decorrentes de constituição de sociedade em conta de participação. Há, na verdade, a simulação de constituição de sociedade em conta de participação, havendo um contrato dissimulado de compra e venda de unidade imobiliária, o que atrai inclusive a incidência do Código de Defesa do Consumidor.”* (fl. 98 da origem – destaques nossos).

Ademais, é da competência do Juízo Cível dirimir as questões estampadas no artigo 34 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar nº 3/1969):

“Artigo 34 - Aos Juízes das Varas Cíveis compete, ressaltados os casos de competência específica: I - processar, julgar e executar os feitos, contenciosos ou administrativos, de natureza civil ou comercial, bem como seus respectivos incidentes; II – conhecer e decidir os processos acessórios, contenciosos ou não, de natureza civil ou comercial; III – praticar todos os demais atos atribuídos pelas leis processuais civis a juiz de primeira instância.”

Por conseguinte, não tratando a demanda acerca das matérias de competência do Juízo Especializado, é inequívoca a competência do MM. Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível

da Comarca de São Paulo, suscitado, para processar e julgar o feito.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara Especial sobre o tema:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. Execução de Título Extrajudicial. Distribuição ao MM. Juízo de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo. Redistribuição ao MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo. Impossibilidade. Demanda calcada no inadimplemento unilateral de cláusulas contratuais. Discussão acerca de direito obrigacional (Livro I da Parte Especial do Código Civil). Matéria não afeta à competência da Vara Especializada. Inteligência do artigo 2º da Resolução nº 763/2016 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. Questão atinente a franquia meramente secundária. Precedentes. Competência do MM. Juízo de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, suscitado.” (TJSP; Conflito de competência cível 0013791-02.2024.8.26.0000; Relator (a): **Beretta da Silveira** (Vice Presidente); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 14/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024).

“Conflito Negativo de Competência – Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas com pedido de tutela de urgência – Demanda ajuizada perante a 1ª Vara Cível do Foro Central e redistribuída para a 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem, sob o fundamento de se tratar de ação que pressupõe dissolução de sociedade em conta de participação – Descabimento – Discussão travada nos autos que diz respeito, na verdade, à simulação em contrato de compra e venda de imóveis,

a afastar o reconhecimento da competência das Câmaras Especiais – Conflito procedente, para declarar a competência do Juízo suscitado.” (TJSP; Conflito de competência cível 0031493-29.2022.8.26.0000; Relator (a): **Xavier de Aquino** (Decano); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 20/01/2023; Data de Registro: 20/01/2023).

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA.

Ação de rescisão contratual cumulada com cobrança, reintegração de posse e pedido condenatório em obrigação de não fazer. Distribuição à 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital. Determinação de remessa dos autos para uma das Varas Empresariais e Conflitos de Arbitragem da Capital. Descabimento. Demanda calcada no inadimplemento unilateral de cláusulas contratuais. Discussão regida pelo direito das obrigações (Livro I da Parte Especial do Código Civil), e que não se amolda a qualquer das matérias arroladas no artigo 2º da Resolução nº 763/2016 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. Conflito julgado procedente. Competência do MM. Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, ora suscitado.” (TJSP; Conflito de competência cível 0011394-43.2019.8.26.0000; Relator (a): **Issa Ahmed**; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 22/05/2019; Data de Registro: 22/05/2019).

Ante o exposto, **CONHEÇO DO CONFLITO. NEGATIVO DE COMPETÊNCIA** para declarar a competência do MM. **Juízo de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo**, suscitado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

BERETTA DA SILVEIRA
Vice-Presidente