



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432511

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1128145-14.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ENRICO ROCHA FRIGERI e PATRICIA GERMANO DE CARVALHO FRIGERI, é apelado SEI SOROCABA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e suscitaram conflito negativo de competência. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), ERNANI DESCO FILHO E SERGIO GOMES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1128145-14.2024.8.26.0100

Apelantes: Enrico Rocha Frigeri
 Patrícia Germano de Carvalho Frigeri
Apelada: Sei Sorocaba Empreendimento Imobiliário Spe Ltda
Comarca: São Paulo – 10ª Vara Cível do Foro Central

Voto nº 50052

Competência recursal – Ação de resolução contratual c/c execução de valores remanescentes – Compromisso de compra e venda de bem imóvel – Matéria de competência conjunta das Câmaras de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, §3º, da Resolução TJSP nº 623/2013 – Precedentes do C. Grupo Especial de Direito Privado – Recurso originariamente distribuído à 10ª Câmara de Direito Privado – Prevenção – Recurso não conhecido – Conflito de competência suscitado.

Vistos,

A r. sentença de fls. 172/3 julgou *“improcedentes os embargos, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, prosseguindo-se na execução”*, condenados os embargantes, em virtude da sucumbência, ao pagamento das *“custas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, arbitrados em 10% do valor da causa”*.

Apelam os embargantes (fls. 176/90), sustentando, em síntese, que *“a r. sentença padece de nulidade por ausência de fundamentação, em violação ao disposto no artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal”*; que *“a pretensão executória resta fulminada pela prescrição, sendo certo que a citação dos executados, por nula, não possui o condão de interromper o prazo prescricional”*; e pretendem, ainda, que *“seja reconhecida a abusividade da cláusula contratual em que se funda a execução, especialmente considerando as disposições da legislação consumerista incidentes à espécie”*; por fim, ressaltam *“o excesso de execução constante dos cálculos apresentados, o que deve ser devidamente expurgado do quantum debeatur, se o caso”* (fls. 223/4).

Contrarrazões às fls. 196/206.

Apelação não conhecida pela 10ª Câmara de Direito Privado, às fls. 222/7, com determinação de redistribuição dos autos à esta Segunda Subseção de Direito Privado.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento.

Como se sabe, a competência dos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial (artigo 103 do RITJSP): *“Art. 103. A competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la.”*

No caso, trata-se de ação de resolução contratual cumulada com execução de valores/encargos remanescentes, fundada em *“contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e acessões correspondentes à unidade autônoma condominial”* (vide processo de nº 1095125-71.2020.8.26.0100).

A matéria diz respeito, portanto, à competência conjunta das Subseções de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, §3º, da Resolução TJSP nº 623/2013, que assim estabelece: *“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.”*

Ou seja, respeitado entendimento em sentido diverso, versando a lide sobre a matéria mencionada, a competência para a apreciação e julgamento do presente recurso é da C. 10ª Câmara de Direito Privado, considerando-se a prevenção gerada pela distribuição inicial (artigo 105 do RITJSP).

Nesse sentido, diversos precedentes do C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado deste Tribunal: ***“CONFLITO DE COMPETÊNCIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO. Demanda fundada em matéria concernente a compromisso de compra e venda de bem imóvel. Matéria de competência conjunta das Câmaras de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, §3º, da Resolução TJSP nº 623/13, atentando-se à prevenção da 16ª Câmara de Direito Privado pela anterior distribuição de recurso de agravo de instrumento. Precedente. Conflito de competência procedente para reconhecer a competência da Colenda Câmara suscitada (16ª Câmara de Direito Privado) para apreciar a matéria questionada.”*** (TJSP; Conflito de competência cível 0021998-58.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Franca - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2022; Data de Registro: 26/07/2022).

“DIREITO PRIVADO. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COMPETÊNCIA DA 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TJSP. I. Caso em exame. 1. Trata-se de conflito de competência entre a 24ª e a 4ª Câmaras de Direito Privado do TJSP, envolvendo embargos à execução de título extrajudicial lastreado em instrumento particular de compra e venda de imóvel rural. 2. O agravo de

instrumento foi inicialmente distribuído à 4ª Câmara, por prevenção a outro agravo, e a 24ª Câmara suscitou o conflito de competência. 3. A decisão agravada negou efeito suspensivo aos embargos à execução. II. Questão em discussão. 4. A questão em discussão consiste em determinar qual Câmara do TJSP é competente para julgar o agravo de instrumento interposto em embargos à execução de título extrajudicial. 5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a 4ª Câmara é competente; e (ii) se a prevenção deve ser reconhecida ou não. III. Razões de decidir. 6. **A competência para julgar ações relativas a compromisso de compra e venda é comum às Subseções de Direito Privado, conforme o art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013.** 7. O Regimento Interno do TJSP estabelece que a Câmara que primeiro conhecer da causa terá competência preventiva para os feitos conexos. 8. A análise do caso revela que a 4ª Câmara é a competente, considerando a prevenção reconhecida. IV. Dispositivo e tese. 9. Conflito de competência procedente para reconhecer a competência da 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP para conhecer e julgar o agravo interposto. 10. Tese de julgamento: “1. A competência para julgamento a envolver “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” é comum às Subseções de Direito Privado. 2. A prevenção deve ser respeitada em razão de processos conexos.” (...)” (TJSP; Conflito de competência cível 0043008-90.2024.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Aguai - Vara Única; Data do Julgamento: 05/12/2024; Data de Registro: 05/12/2024).

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA – Embargos à execução – Discussão fundada em descumprimento de instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel. Matéria de competência comum das Subseções do Direito Privado (art.5º, §3º, da Resolução nº 623/2013, alterada pela Resolução nº 813/19 deste Tribunal. Recurso posterior à alteração. Subsunção à norma legal. Precedentes deste C. Grupo Especial. Conflito procedente, para reconhecer a competência da 27ª Câmara de Direito Privado.” (TJSP; Conflito de competência cível 0015156-33.2020.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Pirassununga - 3ª Vara; Data do Julgamento: 18/05/2020; Data de Registro: 18/05/2020).

“Conflito de competência – ação que versa sobre compromisso de compra e venda de imóvel – causa de pedir que está relacionada às matérias de competência comum da Seção de Direito Privado deste Tribunal – artigo 5º, §3º da Resolução nº 813/2019 – conflito de competência julgado procedente – competência da 38ª Câmara para julgar o recurso.” (TJSP; Conflito de competência cível 0038988-27.2022.8.26.0000; Relator (a): Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2023; Data de Registro: 12/07/2023).

“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 29ª Câmara, a quem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

primeiro foi distribuído o recurso. Contrato intitulado como de compra e venda de bem imóvel em loteamento, mas cuja natureza é de compromisso. Conflito procedente, declarada a competência da Câmara suscitada.” (TJSP; Conflito de competência cível 0031162-52.2019.8.26.0000; Relator (a): Araldo Telles; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2019; Data de Registro: 14/10/2019).

Diante do exposto, forçoso o não conhecimento do presente recurso, suscitando-se conflito negativo de competência.

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
Relator