



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452441

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2124788-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Francisco Morato, em que é agravante SANTA ROSA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, é agravado DROGARIA BETOFARMA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2124788-81.2025.8.26.0000

Agravante: Santa Rosa Incorporação Imobiliária LTDA

Agravados: Drogaria Betofarma LTDA

Comarca: Francisco Morato

Voto nº 842

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. Recurso conhecido. Aplicação da teoria da taxatividade mitigada do art. 1.015, CPC. Declinação de competência com determinação de remessa dos autos à comarca eleita no contrato de locação. Inconformismo da parte autora. Alegação de aleatoriedade do foro eleito. Não acolhimento da tese. Ação ajuizada antes das alterações introduzidas pela Lei nº 14.879/2024. Prestígio à autonomia de vontade das partes. Validade e eficácia da cláusula de eleição de foro. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 181/183, dos autos da ação de despejo por falta de pagamento, que tramita sob o nº 1001043-09.2024.8.26.0197, ajuizada por SANTA ROSA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA em face de DROGARIA BETOFARMA LTDA, que declinou a competência, determinando a remessa dos autos a Comarca da Capital.

Alega a autora, ora agravante, que, apesar de constar no contrato de locação a eleição do foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir eventuais questões oriundas do contrato, o referido foro não guarda qualquer relação com o negócio jurídico em comento. Sustenta que a Comarca de São Paulo/SP não corresponde aos domicílios do autor e do réu, e sequer corresponde ao local do imóvel, objeto da locação. Assim, argumenta que a cláusula de eleição de foro, ao não guardar pertinência com o domicílio das partes e com a situação do imóvel, onera excessivamente a parte prejudicada pelo descumprimento do contrato de locação, que ora interpõe o presente recurso. Acrescenta, ainda, que diversos atos processuais dependerão da expedição de carta precatória, aumentando os custos e o

tempo dispendido na demanda, em patente violação aos princípios da celeridade e da economia processual. Ressalta que a Comarca de Francisco Morato – SP deve ser reconhecida como o juízo competente para apreciar o caso, vez que corresponde ao foro do lugar da situação do imóvel, que coincide com o foro do domicílio da parte ré. Pede a atribuição de efeito suspensivo e, ao final, requer o provimento do recurso, para que seja reformada a r. decisão, reconhecendo a competência do Juízo da 2ª Vara do Foro da Comarca de Francisco Morato para processar e julgar o feito.

Recurso tempestivo e regular na formação do instrumento, com preparo regularmente recolhido (fls. 11/12).

Prejudicada a análise de pedido de efeito suspensivo, em razão do julgamento do mérito.

Remetidos os autos diretamente ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Inicialmente, observo ser possível o conhecimento do presente recurso de agravo de instrumento, observada a teoria da taxatividade mitigada do rol do artigo 1.015 do Código de Processo Civil.

Em homenagem aos princípios da efetividade da tutela jurisdicional e da celeridade processual, fica dispensada a manifestação da parte agravada.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto à validade da cláusula de eleição de foro e, por conseguinte, quanto à (in)competência do juízo.

A esse respeito, a r. decisão atacada assim se manifestou:

“À luz do que consta dos autos, procede o argumento da ré quanto à

incompetência deste Juízo para julgar a presente ação, tendo em vista que, conforme contrato de locação celebrado entre as partes (fls. 54/62), mais precisamente na cláusula 16.2, constou expressamente a eleição do foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir eventuais questões oriundas do referido negócio jurídico. [...] Ressalto que, no caso em tela, não vislumbro qualquer dificuldade em acesso à justiça pela requerente em razão do foro livremente pactuado entre as partes. Ainda, destaco que a presente ação foi ajuizada anteriormente à entrada em vigor da Lei 14.879/24, razão pela qual as exigências introduzidas por tal diploma normativo não são aplicáveis ao caso em comento. [...] Desta forma, remetam-se os autos a uma das Varas Cíveis da Comarca da Capital, com nossas homenagens.”

Com efeito, o art. 58, II, da Lei 8.254/91 (“Lei de Locações”) dispõe que o foro competente para processar e julgar as ações de despejo será o foro da situação do imóvel, exceto nos casos em que for eleito outro foro no contrato de locação.

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

No caso, a cláusula 16.2 do contrato de locação previu, expressamente, a eleição do foro da Comarca de São Paulo/SP, “com a renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimirem as questões porventura oriundas do presente Contrato” (fls. 54/62 dos autos de origem).

Assim, deve-se prestigiar a autonomia de vontade das partes e deve ser reconhecida como válida e eficaz a cláusula de eleição de foro. No mais, observa-se que os autos são digitais, não se vislumbrando dificuldade de acesso pelas partes.

Por fim, ressalta-se que as alterações introduzidas pela Lei nº 14.879/2024 não são inaplicáveis ao caso, vez que a ação foi ajuizada antes da referida modificação. Nesse sentido, já decidiu o Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis. Cláusula de eleição de foro. Desconsideração de ofício. Descabimento. Disposição válida, eis que proveniente da vontade das partes e autorizada pela lei processual vigente ao tempo da propositura da ação. Alterações introduzidas pela Lei 14.879/2024 inaplicáveis ao caso eis que a competência se determina no momento da distribuição da ação. Situação em que, ademais, a observância do foro eleito nem causa qualquer prejuízo para a parte, já que se cuida de pessoa jurídica demandada em processo eletrônico que pode ser acessado de qualquer local do país e não reclama comparecimento pessoal do litigante em juízo ou no tribunal, tendo sido o próprio contrato lá celebrado. Recurso provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento:23109225620248260000 São Paulo, Relator.: Arantes Theodoro, Data de Julgamento: 15/11/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:15/11/2024)

Correta, portanto, a solução adotada pelo MM. Juízo *a quo*, ao considerar válida e eficaz a cláusula de eleição de foro estipulada no contrato de locação e, por conseguinte, ao remeter os autos a uma das Varas Cíveis da Comarca da Capital, devendo ser mantida a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator