



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001080

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003921-09.2024.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante/apelado BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA, é apelada/apelante JESSICA BORGES GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos a uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Barretos – 2ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Luiz Fernando Silva Oliveira

Apelantes/Apeladas: Barretos Mais Praça 106 Empreendimentos Imobiliários Spe
Ltda. e Jessica Borges Gonçalves

**COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL –
RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO –**
Rescisão unilateral pela compradora (Autora) – Cabível
a restituição de 80% dos valores pagos – **SENTENÇA
DE PARCIAL PROCEDÊNCIA**, para declarar a
rescisão do contrato de compra e venda, para condenar
a Requerida a restituir 80% dos valores pagos (com
“correção monetária pelos índices da tabela prática do
Tribunal de Justiça”) em única parcela, arcando cada
parte com 50% das custas e despesas processuais e com
os honorários advocatícios do patrono da parte contrária
– Pretensão relativa a contrato de compra e venda de
bem imóvel (que não se confunde com compromisso de
compra e venda de imóvel) – Matéria integra a
competência das Câmaras da Seção de Direito Privado I
– **RECURSOS (APELAÇÕES) DA REQUERIDA
E DA AUTORA NÃO CONHECIDOS, COM A
REMESSA DOS AUTOS A UMA DAS CÂMARAS
DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO I**

Voto nº 40305

Apelações interpostas contra a sentença de fls.166/169, prolatada pelo I. Magistrado Luiz Fernando Silva Oliveira (em 23 de julho de 2024), que julgou parcialmente procedente a “ação judicial declaratória de resilição de contrato c.c pedidos de revisão de disposições contratuais, restituição de valores pagos”, para declarar a rescisão do contrato de compra e venda, para condenar a Requerida a restituir 80% dos valores pagos (com “correção monetária pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça”) em única parcela, arcando cada parte com 50% das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária (fixados em 10% do valor da restituição para a Requerida e em 10% do valor da causa para a Autora), observada a gratuidade processual da Autora. Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 9.006,06.

A Autora opôs embargos de declaração (fls.206/210), que foram rejeitados (fls.220/221). Em seguida, as partes apelaram.

A Requerida alega, nas razões de fls.224/237, a taxatividade da Lei número 13.786/2018; que ausente a abusividade das cláusulas contratuais; que cabível a retenção de 10% do valor do contrato, além da comissão de corretagem e dos tributos incidentes sobre o imóvel; que devido o parcelamento da restituição (por ser loteadora); que sobre o valor da restituição incide juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão; e que cabível a distribuição do ônus da sucumbência (princípio da causalidade). Pede o provimento do recurso, para que seja declarada a retenção de 10% do valor do contrato, além da comissão de corretagem e dos tributos incidentes sobre o imóvel, para determinar o parcelamento da restituição e para condenar a Autora ao pagamento das verbas da sucumbência. Preparo a fls.238/239.

A Autora sustenta, nas razões de fls.243/251, que sobre o valor da restituição incide correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão e que cabível a redistribuição do ônus das verbas sucumbenciais. Pede o provimento do recurso, para determinar que sobre o valor da restituição incida correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão e para condenar a Requerida ao pagamento das verbas da sucumbência.

Contrarrazões da Autora (fls.252/263) e da Requerida

(fls.267/280).

É a síntese.

A Autora alega, na petição inicial, que celebrou contrato de compra e venda de imóvel relativo ao lote 24, quadra 50, localizado no loteamento “Mais Parque Barretos”, no valor de R\$ 130.988,80 com pagamento mediante entrada no valor de R\$ 3.745,00 e 180 parcelas no valor de R\$ 706,91 cada qual, que pagou a quantia de R\$ 10.006,73, e pede a rescisão do contrato com a restituição de 90% da quantia paga.

A Resolução número 813/2019 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo consigna que é de “competência comum das Subseções de Direito Privado as 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” (sem grifo no original).

Assim, aquelas ações que têm como objeto contrato preliminar (artigos 462 a 466 do Código Civil), em que estipulada a obrigação de firmar contrato definitivo de compra e venda de imóvel, são de competência comum das Subseções de Direito Privado, conforme exemplificado por Flávio Tartuce: “Contrato preliminar ou pré-contrato (*pactum de contrahendo*): negócio que tende à celebração de outro no futuro. Exemplo: compromisso de compra e venda de imóvel” (*Manual de Direito Civil*. 6ª ed. São Paulo: Método, 2016, pag. 607).

Por outro lado, a mesma Resolução 813/2019 estipula que compete às Câmaras da Seção de Direito Privado I o julgamento das “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” (sem grifo no original).

Assim, considerando que o objeto desta ação versa sobre rescisão do “contrato de venda e compra de imóvel urbano com pacto adjeto de alienação fiduciária” de fls.27/38 (que corresponde a contrato definitivo de compra e venda de imóvel, e não compromisso de compra e venda), competente para o processamento do feito uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I, nos termos

do artigo 5º, inciso I.25, da Resolução número 623/2013, com as alterações dadas pela Resolução 813/2019, ambas do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo – notando-se que não há discussão sobre a garantia fiduciária.

Cabe destacar:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. A competência se fixa pela causa de pedir. Demanda fundada em contrato de compra e venda de bem imóvel. Ausência de discussão acerca de compromisso de compra e venda, não existindo também nenhum questionamento acerca da garantia fiduciária. Matéria afeita ao âmbito de competência da 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado dessa Corte de Justiça, nos termos do artigo 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/13, deste Egrégio Tribunal de Justiça. Conflito de competência procedente para reconhecer a competência da Colenda Câmara suscitada (02ª Câmara de Direito Privado) para apreciar e julgar a matéria questionada. (TJSP; Conflito de competência cível 0021643-14.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2023; Data de Registro: 17/08/2023)

Competência recursal. Demanda de resolução de contrato de compra e venda definitiva de imóvel. Existência de pacto de alienação fiduciária em garantia do imóvel adquirido irrelevante, visto não estar sendo discutida a garantia, em específico. Negócio principal que não se confunde com compromisso de compra e venda, não sendo alcançado assim pela competência comum prevista na Resolução nº 813/2019, que alterou a Resolução nº 623/2013, ambas do TJSP. Matéria afeta à Primeira Subseção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça, nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013. Apelação não conhecida, com determinação de redistribuição a uma das CC. Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado. (TJSP; Apelação Cível 1006144-37.2021.8.26.0066; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, de rigor o não conhecimento do recurso.

Ante o exposto, não conheço do recurso e determino a remessa dos autos a uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator