



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004247-37.2023.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que é apelante RIO DAS FLORES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são apelados ANA CLÁUDIA DEMATTÊ SOARES PEREIRA e MARCO AURELIO DE AZEVEDO PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1004247-37.2023.8.26.0281

Apelante: Rio das Flores Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Apelados: Ana Cláudia Demattê Soares Pereira e Marco Aurelio de Azevedo Pereira

Autos em primeiro grau nº: 1004247-37.2023.8.26.0281

Juiz(a) Prolator(a) da Sentença: Dr(a). Renata Heloisa da Silva Salles

1ª Vara Cível do Foro de Itatiba

VOTO Nº. 22523

COMPETÊNCIA RECURSAL. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de parcelas pagas. Contrato de compra e venda de imóvel, com pacto adjeto de alienação fiduciária. Competência recursal das Câmaras que compõem a Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal. Inteligência do artigo 5º, inciso I, item I.25, da Resolução 623/2013. Precedentes do TJSP. Redistribuição do presente apelo que se impõe.

Recurso não conhecido, com determinação.

Ao relatório da r. sentença (fls. 380/391), proferida pela MM. Juíza de Direito **Dra. Renata Heloisa da Silva Salles**, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente em parte para determinar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, condenando-se a requerida na devolução dos valores pagos com abatimento dos seguintes valores: a) cláusula penal (multa moratória de 2%) e despesas administrativas, limitado o desconto de 10% sobre o valor atualizado do contrato; b) encargos moratórios (juros moratórios de 1% ao mês) referentes a eventuais prestações pagas em atraso pela parte requerente; e c) débitos de impostos sobre a propriedade, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a rescisão. No tocante ao pedido reconvenicional, julgado extinto, sem resolução do mérito, no tocante aos pedidos de pagamento de taxa de fruição,

pagamento de ITBI e registro da escritura, bem como comissão de intermediação da venda, em razão da perda superveniente do objeto. Já quanto ao pedido de condenação ao pagamento de indenização referente aos prejuízos decorrentes do desfazimento da venda, julgo improcedente o pedido formulado.

Irresignada, apela a requerida pretendendo a reforma da decisão primeva. (fls. 444/526)

Apresentadas contrarrazões. (fls. 532/553)

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença profligada.

Passo ao voto.

Narraram os autores, em síntese, que firmaram contrato particular de venda e compra de imóvel com a requerida, aos 10/06/2021. No entanto, aduzem que embora tenham cumprido com parte da avença, não mais podem honrar com as parcelas. Assim, buscaram contato com a demandada para efetuar a rescisão contratual e reaver os pagamentos. Infrutíferas as tentativas de solucionar a controvérsia na esfera administrativa, houve por bem ajuizar a competente ação a fim de obter a rescisão do contrato com a determinação de retenção de, no máximo, 20% das parcelas pagas.

Em outras palavras, os requerentes pretendem a rescisão de Contrato de Compra e Venda de Lote, com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

Ocorre que a Resolução 623/2013, em seu artigo 5º, inciso I, item I.25, da Resolução nº 623/2013, dispõe que a competência para o julgamento de recursos interpostos nas “*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*” (grifos não originais) é da Primeira Subseção de Direito Privado.

A propósito, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça, em situações semelhantes:

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual consubstanciada em contrato de compra e venda. Decisão que indeferiu a tutela antecipada. Terreno adquirido em loteamento. Matéria afeta à competência de uma das Câmaras dentre as 1ª a 10ª da Seção de Direito Privado deste Tribunal - Art. 5º, I, I.21, da Resolução nº 623/2013 deste E. TJSP – Precedentes. Compra e venda de bens imóvel com pacto de alienação fiduciária. Matéria afeta à competência de uma das Câmaras da Primeira Seção de Direito Privado deste Tribunal. Aplicação do Art. 5º, I, I.25, da Resolução nº 623/2013 desta Corte. Precedentes. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição. (TJSP; Agravo de Instrumento 2038147-90.2025.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

COMPETÊNCIA RECURSAL. Rescisão de contrato de compra e venda celebrado entre as partes. Inexistência de discussão quanto à cláusula de alienação fiduciária em garantia capaz de justificar a competência desta 25ª Câmara de Direito Privado. Matéria de competência recursal da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras). Câmaras competentes para julgar ações relativas à compra e venda de imóvel. Inteligência do artigo 5º, item I.25 da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial. Precedentes. Redistribuição determinada. Recursos não conhecidos. (TJSP; Apelação Cível 1063262-56.2022.8.26.0576; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2024; Data de Registro: 15/04/2024)

Apelação cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores. Ausência de discussão sobre a garantia de alienação fiduciária. Competência recursal de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I desta Corte. Recurso não conhecido, com determinação de remessa para redistribuição a umas das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado (TJSP; Apelação Cível 1000911-41.2021.8.26.0654; Relator (a): Moraes



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vargem Grande Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 13/03/2024; Data de Registro: 13/03/2024)

Destarte, a natureza da controvérsia recursal não se identifica com a competência da Terceira Subseção de Direito Privado, sendo de rigor determinar a redistribuição deste recurso a uma das Colendas Câmaras da Seção de Direito Privado I.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO O RECURSO** e **DETERMINO** sua redistribuição a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado do Egrégio TJSP.

MARCOS GOZZO
RELATOR