



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2385960-74.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HEROS RICARDO MARQUES E SILVA, é agravado PIRACUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente) E FORTES BARBOSA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL

Agravo de Instrumento nº: 2385960-74.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Heros Ricardo Marques e Silva

Agravado: Piracuma Empreendimentos Imobiliários Ltda

Juiz de origem: César Augusto Vieira Macedo

Voto nº: 35526

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Decisão que declarou a incompetência do juízo cível, determinando a remessa dos autos às varas empresariais. Insurgência. Demonstrada a verossimilhança de ocorrência de simulação na constituição de sociedade em conta de participação. Negócio envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, com atraso nas obras. Relação tipicamente consumerista. Matéria de competência das varas cíveis. Precedentes deste E. Tribunal. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de p. 21, que declinou da competência, determinando a redistribuição dos autos a uma das Varas Empresariais, com a justificativa de que a pretensão autoral tem por objeto um contrato de sociedade em conta de participação.

O agravante requereu a reforma da decisão, afirmando que há um abuso na utilização de forma jurídica, pois o contrato tem características de uma promessa de compra e venda de imóvel, sendo aplicável a legislação consumerista. Requereu, portanto, que o trâmite ocorra na Vara Cível, sem necessidade de remessa para a Vara Especializada em matéria empresarial.

Deferido o efeito suspensivo (p. 87).

Foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Sem intimação para contraminuta, pois pendente a citação da parte contrária.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A análise do “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”, juntado às ps. 20/29 na origem, revela a verossimilhança da alegação autoral de que houve abuso de forma jurídica para simular verdadeiro negócio com natureza de promessa de compra e venda de imóvel.

O autor não se qualifica como um investidor profissional, de modo que a empresa agravada lança mão de um tipo societário, a sociedade em conta de participação (Art. 991 do Código Civil), para o exercício de uma relação jurídica tipicamente consumerista, qual seja, a oferta de imóveis residenciais na planta.

A simulação e o abuso de forma jurídica se tornam mais evidentes quando se analisa as peculiaridades do caso, em que há atraso considerável na entrega do empreendimento, afetando o direito de rescisão do contrato e devolução de valores.

Há inúmeros precedentes desta Corte estadual em que se reconhece a aplicação das normas consumeristas em casos similares, não se justificando a remessa dos autos ao juízo empresarial:

“Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Decisão do Juízo da 34ª Vara Cível do Foro Central que declinou da competência e determinou a remessa dos autos

a uma das Varas Empresariais e de Conflitos Relacionados a Arbitragem da Comarca da Capital, com fundamento na Resolução 763/16 do Col. Órgão Especial. Verossimilhança da alegação do autor de que o "instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação" exprime negócio jurídico simulado, celebrado para mascarar promessa de compra e venda de imóvel, que se sujeita à legislação consumerista, não empresarial. Competência das varas cíveis reconhecida em casos análogos por esta E. Corte, inclusive pela Col. Câmara Especial. Recurso provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2109591-23.2024.8.26.0000; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024)

"RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por lucros cessantes. (ii) Promessa de compra e venda de unidade em empreendimento hoteleiro (apart-hotel). Atraso na conclusão das obras, por culpa exclusivamente atribuível à ré. Sentença de procedência, declarando a rescisão do negócio jurídico e condenando a ré à restituição dos valores pagos pela autora, mais o pagamento de indenização pelos lucros cessantes a ela ocasionados. (iii) Insurgência da ré, sucumbente. (iii.1) Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide. Inocorrência. Causa suficientemente instruída, possibilitando a boa compreensão da controvérsia e o julgamento da lide. (iii.2) No mérito, irresignação impróspera. Nada do que argumentou a apelante é capaz de descaracterizar a verdadeira natureza do negócio jurídico (promessa de compra e venda de imóvel), tampouco o nítido caráter consumerista da relação, na qual a promitente compradora é parte consumidora (e não suposta investidora, acionista em

dissimulada sociedade em conta de participação), e a promissária vendedora, fornecedora. Resolução do contrato motivada por culpa atribuível unicamente à fornecedora, que está há anos atrasada na conclusão e entrega do empreendimento hoteleiro. Dever de restituir à autora a íntegra dos valores pagos. (iii.3) Lucros cessantes verificados na espécie. Enquanto esteve vigente o contrato, a autora-apelada, adimplindo suas obrigações, sistematicamente destinou quantias à apelante, e só o fez porque convicta de que esta igualmente cumpriria sua parte na avença e lhe entregaria o imóvel no prazo contratualmente ajustado. Consequentemente, pelo tempo de vigência do negócio, a apelada deixou de dar aos mesmos valores outros destinos, seja a título de investimento ou qualquer outro fim. Justamente aí está a origem dos lucros cessantes – como, aliás, já restou sedimentado por este E. Tribunal de Justiça no verbete nº 162 de sua Súmula de Jurisprudência. Precedentes desta Corte. (iv) Recurso não provido.”

(TJSP; Apelação Cível 1001492-35.2021.8.26.0079; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/04/2023; Data de Registro: 18/04/2023)

“Agravado de Instrumento. Ação de rescisão contratual. Decisão que declarou a incompetência do juízo cível entendendo serem competentes as varas empresariais. Insurgência. Autor que moveu esta ação alegando que adquiriu imóvel, tendo o compromisso de compra e venda sido simulado, havendo a constituição de sociedade em conta de participação para dissimular a aquisição. Matéria de competência das varas cíveis. Precedentes deste E. Tribunal. Agravo provido.” (26ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2010264-08.2024.8.26.0000, Rel. Des. MORAIS PUCCI, j. 29.05.2024)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual por inadimplemento e devolução de valores pagos. Decisão que determinou a remessa dos autos a uma das Varas Empresariais e de Conflitos Relacionados à Arbitragem. Inconformismo da parte autora. Acolhimento. Muito embora a nomenclatura do contrato seja de "Sociedade em Conta de Participação", o escopo da demanda não é a apuração de haveres, mas a rescisão da avença e a devolução de valores, de modo análogo à rescisão de uma compra e venda. Matéria afeta ao Direito das Obrigações e, portanto, excluída da competência especializada das Varas Empresariais e de Conflitos Relacionados à Arbitragem. Decisão reformada. Recurso provido." (27ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2237772-76.2023.8.26.0000, Rel. Des. ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO, j. 21.02.2024)

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao agravo de instrumento, para confirmar a competência da 44ª Vara Cível ao processamento e julgamento da ação.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator