



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290070

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000405-58.2022.8.26.0063, da Comarca de Barra Bonita, em que é apelante FATO DELLA VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado ELITON JOSE PEREIRA PINTO.

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, 26 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1000405-58.2022.8.26.0063

Apelante: Fato Della Valle Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.

Apelado: Eliton Jose Pereira Pinto

Autos em primeiro grau nº: 1000405-58.2022.8.26.0063

Juiz(a) Prolator(a) da Sentença: Dr(a). Mayara Maria Oliveira Resende

1ª Vara do Foro de Barra Bonita

VOTO Nº. 22744

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. 560/569), proferida pela MM. Juíza de Direito **Dra. Mayara Maria Oliveira Resende**, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente em parte para rescindir o contrato firmado entre as partes e para condenar a ré a restituir à parte autora o percentual de 80% (oitenta por cento) do valor já pago pela aquisição da unidade, de uma só vez, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, desde o desembolso de cada parcela, e com juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Irresignada, apela a requerida pretendendo a reforma da decisão primeva. (fls. 582/597)

Apresentadas contrarrazões. (fls. 607/621)

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

Passo ao voto.

Narrou o autor, em síntese, que firmou contrato particular de venda e compra de imóvel urbano com pacto de alienação em garantia com a requerida, aos 05/08/2017. No entanto, aduz que as obras de infraestrutura não foram concluídas e o lote não foi entregue para a realização da construção da tão sonhada casa própria. Além disso, os valores das parcelas estão impagáveis pela renda do requerente, haja vista o valor ter mais do que dobrado desde a compra, tendo o autor seus rendimentos diminuídos drasticamente por conta da Pandemia de Covid-19 e atual crise financeiro de nosso país. 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 devolução do valor integral adimplido.

Em outras palavras, o requerente pretende 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 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)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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