



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1062948-49.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ORLANDO FORTES FILHO e EMILENE APARECIDA PALMIERI, são apelados RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS E ERNANI DESCO FILHO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1062948-49.2023.8.26.0100

Apelantes Orlando Fortes Filho e Emilene Aparecida Palmieri

Apelados RVM Participações Ltda., Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e BMP Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda

Comarca São Paulo – 31ª Vara Cível do Foro Central Cível

Voto nº 49844

Competência Recursal – Rescisão Contratual – Contrato de compra e venda – Bem Imóvel (Lote) – Pacto adjeto de alienação fiduciária – Ação lastreada em contrato de compra e venda de bem imóvel (lote) e pacto aditivo que é de competência de uma das Câmaras da Primeira Subseção da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, nos termos do art. 5º, inciso I.25 – 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 – Resolução nº 623/2013 – A controvérsia envolve contrato de compra e venda de imóvel quitado, independentemente da existência de financiamento bancário – Matéria que versa sobre rescisão contratual e não sobre cédula de crédito bancário – A competência para julgamento de ações que tratam de compra e venda e adjudicação compulsória de imóveis está afeta à Primeira Subseção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013 – Precedentes, inclusive envolvendo a requerida Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., julgadas por Câmaras integrantes da Primeira Seção de Direito Privado – Grupo Especial da Seção de Direito Privado já reconheceu a competência da Primeira Subseção de Direito Privado para casos semelhantes, conforme entendimento nos Conflitos de Competência Cíveis nº 0021643-14.2023.8.26.0000 e nº 0023870-74.2023.8.26.0000.

Conflito Negativo de Competência suscitado ao C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado.

Recurso não conhecido, com determinação.

Vistos,

A r. sentença de fls. 689/694, julgou improcedentes os pedidos, revogando expressamente a tutela de urgência anteriormente concedida, e, em consequência, julgou extinto o processo, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil; em razão da sucumbência, condenada a parte autora no pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte

contrária, estes fixados em 10% do valor da causa, nos termos dos artigos 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Apela a parte autora pretendendo a reversão do julgado sob o fundamento de que se trata de venda casada; que estando as empresas, ora apeladas, incluídas na mesma cadeia de consumo, são ambas responsáveis, solidariamente, perante o consumidor – apelantes (artigos 14 e 18, do CDC), até porque em nenhum momento foi mencionado ou esclarecido que estes estariam assumindo obrigação perante uma terceira empresa; que basta a simples análise do contrato de compra e venda e da cédula de crédito bancário em causa, para que se constate sua padronização, pois estão repletos de cláusulas leoninas e abusivas; que já houve brilhante voto do eminente Desembargador José Joaquim dos Santos, da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 1130126-83.2021.8.26.0100 interposta pelas mesmas empresas/apeladas; que jamais adentraram no lote de terreno adquirido, sequer o utilizaram para qualquer finalidade, e nem chegaram a realizar ali qualquer tipo de edificação; que deve ser reconhecida a culpa única e exclusiva das rés/apeladas na resolução do contrato, sendo imperativa a aplicação dos termos previsto na Súmula 543 do C. STJ; que a matrícula informada no contrato de compra e venda em questão é a própria matrícula mãe do empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII – Setor Marina – Gleba VII, ou seja, não foi individualizada e nem tampouco realizado qualquer registro da aludida compra e venda ou alienação fiduciária prevista na cédula de crédito bancário; que inexistente o registro da alienação fiduciária em garantia do suposto empréstimo da empresa/apelada, BPM Money; que comprovada a ausência de registro do contrato, da cédula de crédito bancário e da respectiva securitização do crédito para terceiro, na matrícula do imóvel adquirido pelos apelantes, a alienação fiduciária em garantia e a respectiva securitização do crédito não possuem a eficácia jurídica almejada pelas rés/apeladas, não se aplicando, portanto, a Lei nº 10.931/04, a Lei nº 9.514/97; que não existe nos autos comprovação de que os apelantes foram notificados da aludida cessão de crédito bancário, como previsto no artigo 290 do Código Civil; que é aplicável à espécie a legislação consumerista, cujo sistema permite a rescisão do contrato de compra e venda (fls.13/20) e de todos os contratos coligados (fls.21/25), considerados como um só para essa finalidade, já que o Código de Defesa do Consumidor atinge toda a cadeia de consumo indistintamente; assim, busca a reversão integral da r. sentença, com a consequente reversão das verbas de sucumbência; (fls. 701/718).

Processado e respondido o recurso (fls. 726/748 e fls. 756/762), vieram os autos ao Tribunal e, inicialmente distribuídos por prevenção à 2ª Câmara de Direito Privado, conforme Termo de Distribuição de fls. 752.

Nos termos do v. acórdão de fls. 763/768, sendo relatora a DD Desembargadora Hertha Helena de Oliveira, a C. 2ª Câmara declinou da competência.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento por esta E.

Câmara, sendo suscitado conflito negativo de competência, remetendo-se os autos ao C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado.

Na espécie, a parte autora (ora apelante) busca a rescisão do contrato de compra e venda de bem imóvel (lote). Não obstante, tenha se utilizado de financiamento para quitação do preço do imóvel, o ponto central da controvérsia reside na discussão do contrato de compra e venda de imóvel e, não, a cédula de crédito bancário.

De fato, a parte autora pretende obter a rescisão do contrato de compra e venda do lote adquirido, independentemente do financiamento realizado por ela para quitação do bem. Em outros termos, não se discute a cédula de crédito bancário e sim, eventual direito ao arrependimento e a possibilidade da rescisão da avença de compra e venda do lote.

Nos termos da Resolução 623/2013, Art. 5º, I.25, trata-se de competência de uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras: *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.*

É fato que não se trata mais de competência preferencial, sendo competência comum de todas as Câmaras de Direito Privado, conforme se extrai do art. 5º, § 3º, da mesma Resolução nº 623/2013, que passou a ter a seguinte redação: § 3º: *Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado 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.*

É cediço que a competência recursal é firmada pela causa de pedir expressa na petição inicial, tal como prevê o art. 103 do RITJ e de acordo com o quanto já foi exaustivamente decidido pelo Órgão Especial deste E. Tribunal: *“Conflito negativo de competência – Ação ordinária de reparação de danos material e moral, fundada em ilícito, praticado por gestora de plano de previdência privada, que a autora contratou - A competência é fixada pela causa petendi - Competência da Câmara de Direito Público suscitada - Res. 194/2004, at. 2º, a c/c Prov. 63/2004, Anexo I, Seção de Direito Público, I- Dívida procedente - Competência da 7ª Câmara da Seção de Direito Público.”* (Conflito de Competência nº 0156339-70.2012.8.26.0000, Rel. Des. Alves Bevilácqua, Órgão Especial do TJSP, j. 27/02/2013). E ainda: *“Conflito de Competência - Conflito negativo - Ação cominatória com pedido de tutela antecipada - A competência é fixada pela 'causa petendi' Contrato de prestação de serviço (plano de saúde) - O cerne da questão diz respeito a redução do índice de reajuste na mensalidade, segundo os percentuais autorizados pela ANS - Competência das 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado - Art. 2º, III, "a", da Resolução 194/2004, com redação dada pela Resolução nº 281/2006 - Dívida procedente - Competência da suscitada (7ª Câmara de Direito Privado).”* (Conflito de Competência nº 0309897-

96.2011.8.26.0000, Rel. Des. Ribeiro dos Santos, Órgão Especial do TJSP, j. 04/04/2012).

A análise dos documentos existentes nos autos permite verificar que a *causa petendi* está baseada na compra e venda de imóvel (lote), de modo que o direito invocado pela parte autora decorre do contrato de compra e venda e seu respectivo pacto adjeto.

Nesse direção, confira-se a propósito, recentes julgados da Primeira Subseção envolvendo semelhante discussão que a presente nos autos: 1) TJSP; Apelação Cível 1006493-17.2022.8.26.0127; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2023; Data de Registro: 10/05/2023; 2) TJSP; Apelação Cível 1002064-35.2022.8.26.0344; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2023; Data de Registro: 04/03/2023; 3) TJSP; Apelação Cível 1057709-98.2022.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2024; Data de Registro: 04/04/2024; 4) TJSP; Apelação Cível 1073418-76.2022.8.26.0100; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2024; Data de Registro: 14/03/2024; 5) TJSP; Apelação Cível 1011344-94.2022.8.26.0161; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2024; Data de Registro: 13/03/2024.

Ademais, o Grupo Especial da Seção de Direito Privado já reconheceu a competência da Subseção de Direito Privado I, nos casos como dos presentes autos. Veja-se: “*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).

“*CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. 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 de 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 suscitante (08ª Câmara de Direito Privado) para apreciar a matéria questionada.” (TJSP; Conflito de competência cível 0023870-74.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2023; Data de Registro: 09/08/2023).

Desse modo, por envolver matéria afeta à Primeira Seção de Direito Privado deste E. TJSP, a competência deve se fixar na C. Câmara suscitada, dando-se primazia ao princípio do Juiz Natural.

Por isso, e tendo em vista essas considerações e fundamentos, suscita-se o Conflito Negativo de Competência perante o C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado.

Não se conhece do recurso, com determinação.

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
Relator