



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292709

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075915-50.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante C.H. EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA LTDA, é agravado SANTA RITA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2075915-50.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº 1050439-52.2024.8.26.0100

Agravante: C.H. EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA LTDA

Agravada: SANTA RITA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Ação: Declaratória de rescisão contratual e condenatória de restituição de valores pagos

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível - 25ª vara

Juíza prolatora: Marcela Machado Martiniano

Voto nº 7.827

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. Bem imóvel. Ação declaratória de rescisão contratual e condenatória de restituição de valores pagos. Preliminar de incompetência acolhida. Insurgência da autora.

- Cabimento do recurso. Tema tratado que não consta do rol de hipóteses do art. 1.015 do CPC. Possibilidade de conhecimento da insurgência. Mitigação da taxatividade. Precedente do STJ.

- Inviabilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Compradora que é pessoa jurídica e exerce atividade de comercialização de imóveis. Lote adquirido que se relaciona diretamente com a atividade empresarial desenvolvida. Relação empresarial paritária. Aplicação do art. 53, inciso III, "a", do Código de Processo Civil, que prevê a competência do foro em que localizada a sede da ré. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

I. Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **C.H. EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA LTDA** contra a r. decisão de fls. 214/216 dos autos da **AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL E CONDENATÓRIA DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS** por ela promovida contra **SANTA RITA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, de acolhimento da exceção de incompetência territorial e ordem de redistribuição do feito para a comarca de Sorocaba/SP.

Inconformada, a agravante defende a admissibilidade do recurso de agravo de instrumento por ser possível a mitigação do rol taxativo do art. 1.015 do Código de Processo Civil. Afirma que a relação jurídica objeto da demanda é de consumo, uma vez que “não adquiriu o lote para fins comerciais, mas sim exclusivamente para a construção da futura residência de seu único sócio e de sua família”. Defende a incidência das disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor e consequente manutenção da demanda no “foro de domicílio do consumidor”. Pugna pelo provimento do recurso e pela reforma da decisão guerreada. Espera, ainda, que o recurso seja processado com efeito suspensivo.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 31/32), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do art. 1.017, § 5º, do estatuto processual.

É possível desde logo apreciar o recurso, independente de manifestação da parte contrária, tendo em vista a ausência de prejuízo.

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, em 16/1/2023, as partes celebraram compromisso de compra e venda do “Lote 10, quadra F” do empreendimento “Porto de São Pedro” situado em Sorocaba/SP, com previsão de pagamento parcelado do preço. De iniciativa da promitente compradora, a rescisão do contrato se funda na inviabilidade de dar cumprimento à obrigação relativa ao pagamento do preço. A insurgência da agravante se dirige contra a decisão judicial de acolhimento da exceção de incompetência territorial invocada pela agravada e de ordem de remessa do feito para a comarca de Sorocaba/SP, em que sediada a ré.

II.2. Ainda que o recurso se volte contra matéria estranha ao rol do art. 1.015 do Código de Processo Civil, dedicado a regradar as hipóteses de cabimento do recurso de agravo de instrumento, é impositivo conhecer do recurso, na esteira da flexibilização instituída pelo C. Superior Tribunal de Justiça.

É que, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.704.520/MT e nº 1.696.396/MT, sob o rito dos recursos repetitivos, a Corte Federal sedimentou a seguinte tese jurídica: *Tema 988: O rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação.*

O caso ora tratado é daqueles passíveis de mitigação da taxatividade, porque a matéria tratada é de ordem pública e postergar, para o recurso de apelação, o enfrentamento da questão pode gerar situação jurídico-processual prejudicial tanto à agravada,

quanto à agravante, além de dar azo à prática de atos processuais que dificilmente poderão ser aproveitados.

II.3. Apesar dos alegados argumentos trazidos pela agravante, a decisão agravada não enseja modificação, uma vez que inexistente relação de consumo entre as partes apta a justificar o ajuizamento da demanda em foro diverso daquele em que sediada a ré e situado o imóvel objeto da demanda declaratória.

Com efeito, a relação jurídica objeto de debate nada tem de consumo, uma vez que o bem imóvel comercializado é lote em empreendimento residencial e, conforme é possível extrair de seu contrato social, a agravante é sociedade limitada unipessoal que tem como objeto social a “*exploração de atividades objetivando imóveis próprios, inclusive a sua comercialização*” e “*construção, alienação, venda e compra de bens imóveis próprios*” (fl. 20 dos autos de origem). O lote adquirido se relaciona diretamente com a atividade empresarial desenvolvida pela agravante e, por isso, a aquisição traduz relação de insumo. Ademais, a mera alegação no sentido de que o lote adquirido pela pessoa jurídica serviria para abrigar construção de residência de seu único sócio e sua família não é suficiente para configurar a relação de consumo defendida. Impossível, portanto, examinar o caso sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.

Afastada nesses termos a possibilidade de escolha pela agravante de ajuizamento da demanda em seu próprio domicílio, ao caso tem aplicação o art. 53, inciso III, "a", do Código de Processo Civil, que prevê competência do foro onde está a sede, para a ação em que for ré pessoa jurídica.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em suma, a decisão agravada é desmerecedora de reparos.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE

Relatora