



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316052

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082741-92.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GISELA LOPES DE AGUIAR e ALOISIO ALVES DA SILVA, são agravados SPE EMPREENDIMENTO PIRITUBA LTDA, CONSTRUTORA METROCASA LTDA. e CLAUDIO MARCOS SOUZA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA E JOSÉ WILSON GONÇALVES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2082741-92.2025.8.26.0000

COMARCA DE SÃO PAULO

AGRAVANTES: ALOISIO ALVES DA SILVA E GISELA LOPES DE AGUIAR

AGRAVADOS: SPE EMPREENDIMENTO MC PIRITUBA II LTDA,

CONSTRUTORA METROCASA S.A. E CLAUDIO MARCOS SOUZA LIMA

JUÍZA: DAIANE THAÍS SOUTO OLIVA DE SOUZA

Voto nº 871

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Competência recursal. Contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária. Demanda que não versa sobre alienação fiduciária. Negócio, outrossim, que não se confunde com compromisso de compra e venda, não sendo alcançado pela competência comum prevista na Resolução nº 813/2019, que alterou a Resolução nº 623/2013. Matéria afeta à competência da primeira subseção de direito privado, nos moldes da Resolução 623/2013 do TJSP, art. 5º I.18 E I.25, na redação dada pela Resolução nº 813/2019. Competência declinada. Recurso não conhecido. Determinação de remessa dos autos a uma das câmaras integrantes da Primeira Subseção de Direito Privado.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 173 dos autos da *ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais e pedidos de tutela de urgência*¹ ajuizada por ALOISIO ALVES DA SILVA E GISELA LOPES DE AGUIAR em face de SPE EMPREENDIMENTO MC PIRITUBA II LTDA, CONSTRUTORA METROCASA S.A. E CLAUDIO MARCOS SOUZA LIMA, na parte em que a MMª Juíza indeferiu o pedido de tutela de urgência, nos seguintes termos:

“Vistos.

(...)

2. Passo à análise do pedido de tutela provisória de

¹ R\$ 32.147,61 em março de 2025.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

urgência e o faço para indeferi-lo. Em juízo de cognição sumária, entendo que não estão satisfeitos os pressupostos autorizadores da tutela provisória de urgência (CPC, art. 300).

A narrativa da exordial demanda mais esclarecimentos para confirmar a probabilidade do direito, com oitiva da parte contrária e dilação probatória para verificar com mais especificidade as obrigações contratadas.

Ante tais considerações e ponderações, INDEFIRO A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, nos termos requeridos.

(...)"

Recorrem os autores, sustentando que, apesar de expirados todos os prazos previstos no *Contrato de Compra e Venda, Termo Aditivo e comunicado "Plano de Ação para Conclusão e Entrega do Metrocasa Pirituba"*, firmado com as agravadas, ainda não foram imitidos na posse do imóvel *"porque a construção da unidade adquirida ainda não foi finalizada e entregue pelas Agravadas"*. Alegam estarem presentes os requisitos autorizadores para a concessão da tutela de urgência, insistindo no pedido, a fim de que seja suspensa a cobrança dos valores referentes à taxa de evolução de obra, e sejam as requeridas compelidas a lhes entregar o imóvel no prazo de 30 dias, sob pena de multa. Pedem que *"o agravo seja recebido, concedendo-se, liminarmente, a tutela provisória de urgência para o reconhecimento da inexigibilidade da taxa de evolução de obra durante o período de atraso, bem como seja determinada devolução dos valores pagos, a serem apurados em sede de liquidação. E no mérito, requer-se que o agravo seja conhecido e provido, para reforma urgente da r. decisão, para que as Agravadas sejam compelidas a entregar o imóvel em 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), podendo ser limitada, se este for o entendimento desta E. Corte"*.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo (gratuidade judiciária deferida às fls. 173 da origem).

É o relatório.

FUNDAMENTO E VOTO.

O recurso não pode ser conhecido, dada a competência recursal da Primeira Subseção de Direito Privado deste

Egrégio Tribunal em razão da matéria discutida nesta demanda.

Nos termos do art. 103 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *"a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la"*.

No presente caso, a análise da petição inicial dos autos de origem revela que a causa de pedir é o inadimplemento do contrato de compra e venda de imóvel [*"compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações Programa Casa Verde e Amarela - recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)"*], fls. 111/150 da origem] firmado entre as partes. Reclamam os autores do atraso na entrega da obra, mesmo depois de esgotado o prazo de tolerância, postulando a concessão de tutela de urgência para determinar à ré a entrega do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária, e a suspensão da cobrança dos valores cobrados a título de "evolução da obra"; e, ao final, a condenação das requeridas no pagamento da multa contratualmente prevista pela mora; na devolução dos valores cobrados a título de "evolução da obra" após expirado o prazo para entrega do empreendimento; e à indenização dos danos morais decorrentes da entrega.

Dessa forma, versando a ação sobre contrato de compra e venda de imóvel, sem discussão acerca da alienação fiduciária, a competência é da Primeira Subseção de Direito Privado, consoante o art. 5º, I.25 da Resolução 623/2013 (com redação pela Resolução nº 813/2019) deste egrégio Tribunal de Justiça:

"Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

- I- Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(...)

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;"

Note-se que não se aplica à hipótese o disposto no art. 5º, §3º da Resolução nº 623/2013 (também com nova redação dada pela Resolução nº 813/2019) que dispõe que “*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*”, pois embora as partes tenham celebrado compromisso de compra e venda (fls. 48/110) em 03 de julho de 2022, poucos dias depois, em 29 de julho de 2022, formalizaram o contrato definitivo (fls. 111/150).

Nesse sentido, recente decisão do Grupo Especial da Seção de Direito Privado:

Conflito de competência. Agravo de instrumento em ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c./c. indenização por danos materiais e morais referente a compra e venda de imóvel em construção. Recurso distribuído à 26ª Câmara de Direito Privado que entendeu se tratar de contrato de compra e venda formalizado e não apenas compromisso de compra e venda, a atrair a competência exclusiva da 1ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, I, I.25, da Resolução nº 623/2013). Redistribuído à 7ª Câmara de Direito Privado, que reputou que se trata de matéria comum a todas as Subseções de Direito Privado (art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013). Competência dos órgãos fracionários do Tribunal que se define em razão da matéria, em atenção à causa de pedir e ao pedido contido na inicial (art. 103 do RITJSP). Compradores autores que informaram que assinaram compromisso de compra e venda e posterior contrato definitivo de compra e venda com pacto de alienação fiduciária junto à CEF, pretendendo, em razão no atraso na entrega do imóvel, a devolução em dobro dos juros de obra/taxa de evolução da obra cobrado

do final do prazo de tolerância até a entrega das chaves, reversão de multa contratual em seu favor, indenização por locatícios no período de atraso, declaração de nulidade de cláusulas e devolução de valores, além e danos morais. Taxa de evolução da obra prevista em contrato definitivo. Ausência de discussão sobre a garantia fiduciária, que afasta a competência exclusiva da 3ª Subseção de Direito Privado. Discussão que não se limita ao compromisso de compra e venda, que afasta a competência comum, se referindo também ao contrato definitivo a atrair a competência exclusiva da 1ª Subseção de direito Privado. Incidência do art.5º, I.25 da Resolução 623/13. Precedentes do Grupo Especial de Direito Privado. Competência da câmara suscitante (7ª Câmara de Direito Privado). CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA DESACOLHIDO.

(TJSP; Conflito de competência cível 0046361-75.2023.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024).

No mesmo diapasão, os precedentes:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COBRANÇA INDEVIDA DE ENCARGOS. REDISTRIBUIÇÃO DO FEITO. RECURSO NÃO CONHECIDO. I. Caso em Exame 1- Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória movida pelo autor contra incorporadora e construtora, condenando-as ao pagamento de encargos decorrentes da taxa de evolução de obra pelo período de 08.11.2018 a 08.11.2022. 2- O apelante postula a procedência integral do pedido, com repetição em dobro dos valores pagos e condenação em danos morais, em virtude de atraso na entrega do imóvel. II. Questão em Discussão 3- A questão em discussão consiste em determinar a competência recursal para julgamento de ação indenizatória envolvendo contrato definitivo de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, sem discussão quanto à garantia fiduciária em si. III. Razões de Decidir 4- A análise da competência das Subseções de Direito Privado do Tribunal estabelece que ações relativas ao contrato de compra e venda com objeto de imóvel, nas quais não se discute a garantia fiduciária, competem à 1ª Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inc. I.25, da Resolução nº 623/2013, com redação dada pela Resolução nº 813/2019. 5- Jurisprudência consolidada no Tribunal entende que a competência

recursal se define pela matéria e pela causa de pedir constante na inicial, atraindo a competência da 1ª Subseção de Direito Privado quando a lide não se limita ao compromisso de compra e venda, abrangendo contrato definitivo de compra e venda com alienação fiduciária. IV. Dispositivo e Tese 6- Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição do feito a uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado. Tese de julgamento: "Compete à 1ª Subseção de Direito Privado o julgamento de ações indenizatórias referentes a contrato definitivo de compra e venda de imóvel, quando não há discussão quanto à cláusula de alienação fiduciária em garantia."
(TJSP; Apelação Cível 1008317-59.2023.8.26.0229; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/01/2025; Data de Registro: 10/01/2025).

COMPETÊNCIA RECURSAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ENTREGA FUTURA. COMPETÊNCIA DECLINADA. Nos termos do artigo 5º, inciso I, item I.25, da Resolução TJSP nº. 623/2013, o presente recurso deverá ser julgado por uma das Câmaras da primeira subseção da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, quais sejam, da 1ª a 10ª Câmaras. Recurso não conhecido, com determinação.
(TJSP; Apelação Cível 1054721-34.2022.8.26.0576; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2023; Data de Registro: 03/10/2023).

APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais e morais. Compra e venda de imóvel. Sentença que julgou improcedente a ação. Inconformismo da parte autora. Competência recursal. Ação indenizatória por atraso na entrega da obra, devolução de valores a título de taxa SATI, comissão de corretagem e pedido de indenização por danos morais. Matéria de competência da Subseção de Direito Privado I, nos termos da Resolução nº 623/2013. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.
(TJSP; Apelação Cível 1128804-38.2015.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2021; Data de Registro: 19/10/2021).

Apelação. Competência recursal. Ação de indenização por danos materiais. Firmado contrato definitivo de compra e venda de bem imóvel. Inexistência de discussão quanto à cláusula de alienação fiduciária em garantia a justificar a

competência desta 34ª. Câmara de Direito Privado. Matéria afeta às Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução 623/2013, alterado pela Resolução 813/2019. Precedentes do Órgão Especial do TJSP. Remessa para distribuição a uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO.

(TJSP; Apelação Cível 1007356-49.2020.8.26.0286; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro: 17/12/2021).

RECURSO APELAÇÃO CÍVEL COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Devolução de de taxas tais como a de evolução de obra, bem como juros incidentes sobre tal taxa, entre outras abusividades, bem como indenização por danos morais. corretagem e indenização por danos morais. Negócio jurídico que não se confunde com compromisso de venda e compra, cuja matéria é de competência de todas as Subseções de Direito Privado. Competência da Subseção I de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça. Resolução nº 623/2013, artigo 5º, I, I. 25. Recurso não conhecido. Remessa dos autos.

(TJSP; Apelação Cível 1017784-31.2014.8.26.0309; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2020; Data de Registro: 12/06/2020).

Ante o exposto, por meu voto, não conheço do recurso, com determinação de remessa dos autos a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado.

CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO

Relatora