



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331761

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000502-94.2024.8.26.0481, da Comarca de Presidente Epitácio, em que são apelantes ROGÉRIO ANTÔNIO COSTA e KATIA CRISPIM DE SOUZA, é apelado EGH EMPREENDIMENTOS LTDA - "LOTEAMENTO RESIDENAL HOUSSOME".

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1000502-94.2024.8.26.0481

Apelantes: ROGÉRIO ANTÔNIO COSTA e KATIA CRISPIM DE SOUZA

Apelada: EGH EMPREENDIMENTOS LTDA.

Juiz de Direito: Dr. Alexandre Chiochetti Ferrari

Origem: Foro de Presidente Epitácio - 2ª Vara

VOTO nº 28958

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Sentença de parcial procedência - Irresignação dos autores - Matéria que não se insere na competência desta 2ª Subseção de Direito Privado - Nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013 desta Corte, as 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, são da competência preferencial da 1ª Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça - Precedentes - RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Vistos.

O Douto Magistrado *a quo*, ao proferir a r. sentença de fls. 197/198, cujo relatório adoto, julgou a “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE VALORES C/C RESTITUIÇÃO DE BENFEITORIAS E TUTELA DE URGÊNCIA”, ajuizada por ROGÉRIO ANTÔNIO COSTA e KATIA CRISPIM DE SOUZA em face de EGH EMPREENDIMENTOS LTDA., nos seguintes termos:

“3. Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, na forma do art. 487, I, do Código de Processo

Civil, apenas a fim de: (a) resolver o compromisso de compra e venda de fls. 23/27, consolidando a propriedade e a posse do imóvel nas mãos da autora e (b) condenar a ré a restituir aos autores os valores pagos, nos moldes da cláusula 10 do contrato, restando o remanescente a título de indenização. Revogo a liminar de fls. 37/39, com efeitos imediatos e retroativos. Sem prova de que os autores tenham buscado a ré para resolver a questão, e considerando o resultado do julgamento, condeno eles, autores, ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários devidos ao patrono da ré, verba fixada em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observada, contudo, a gratuidade concedida (fls. 37/39). P.R.I.C.”

Insurgência recursal dos autores (fls. 201/233). Preliminarmente, suscitam nulidade do julgado, sob alegações de: (a) que o juízo de origem teria indeferido a produção de prova pericial, testemunhal e documental das benfeitorias realizadas no imóvel; (b) que a Lei do Distrato Imobiliário (nº 13.786/18) não poderia ser aplicada de forma retroativa ao caso, eis que posterior ao contrato objeto da ação, suscitando os Temas 970 e 971, do STJ. No mérito, alegam dificuldade para pagar as parcelas da forma contratada, motivando a rescisão; que as cláusulas 10 e 11, do contrato, são abusivas; que as taxas de corretagem devem ser custeadas pela ré; que não há expressamente no contrato o termo “arras”, nem previsão de que a entrada se revista de tal caráter; que o pagamento parcelado da restituição é nulo, referindo a Súmula nº 2, do TJSP; que a retenção pela cláusula penal deve se limitar a 10% dos valores pagos; que é incontroversa a existência de edificação no imóvel, aprovada pela prefeitura municipal; que a apelada também requereu a avaliação do imóvel edificado, às fls. 57; que descabe a condenação pela sucumbência, pois tentaram resolver a questão por

meio de outras ações, sem colaboração da apelada. Pugnam pelo acolhimento das preliminares; subsidiariamente, pela limitação a 10% do valor da retenção sobre os valores a serem restituídos pela ré; pela condenação da ré à restituição pelas benfeitorias, mediante apuração pericial, assim como à sucumbência.

Contrarrazões às fls. 239/252.

Subiram os autos para julgamento.

É o relatório.

O presente recurso de apelação foi distribuído a esta C. 37ª Câmara, todavia, concluo que a presente irresignação não pode ser conhecida pela Subseção de Direito Privado II.

Isso porque, nos termos do art. 5º, I.25 da Resolução nº 623/2013 desta Corte, as ações relativas à **compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel**, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos, são da competência da 1ª a 10ª Câmaras da Subseção de Direito Privado I deste Tribunal de Justiça.

Com efeito, os apelantes celebraram com as agravadas o “CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA” cujo objeto é *“Um terreno urbano com forma geométrica regular,*

constituído do nº 21 (vinte e um), da quadra Q, medindo 10,00 metros de frente para a Rua E, por 20,00 metros a esquerda, divisando com o lote 22, por 10,00 metros ao fundo, divisando com o lote 18, por 20,00 metros a direita, divisando com o lote 20, perfazendo uma área total de 200,00 m² (duzentos metros quadrados)”, posteriormente fixado o seguinte endereço para o lote: Rua Pedro Ribeiro nº 1-169, Residencial Hosoume, no município de Presidente Epitácio/SP (fls. 23/27 e 30/33).

Os instrumentos particulares com caráter de escritura pública para todos os fins de direito, na forma do art. 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, não se enquadram naqueles contemplados pela competência comum das demais Subseções de Direito Privado (II e III), nos termos da Resolução nº 813/2019, desta Corte, já que não são meros compromissos de compra e venda. Ademais, nota-se que a matéria da ação de origem versa sobre (a) rescisão do contrato, (b) restituição de percentual do valor pago e (c) indenização por benfeitorias.

Dessa forma, considero que a matéria tratada na ação tem competência para o seu julgamento afeta a uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I, tal como preceitua o artigo 5º, inciso I, itens 1.25, da Resolução nº 623/2013, da lavra deste E. Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, o conflito de competência:

“COMPETÊNCIA RECURSAL – AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA FIDUCIÁRIA – AUSÊNCIA DE DISCUSSÃO SOBRE VALIDADE OU EXISTÊNCIA DA GARANTIA – MATÉRIA AFETA À PRIMEIRA SUBSEÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - ARTIGO 5º, INC. I, ITEM I.25 DA RESOLUÇÃO 623/13 DO ÓRGÃO ESPECIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONFLITO DIRIMIDO PARA RECONHECER A COMPETÊNCIA DA CÂMARA SUSCITANTE (TJSP; Conflito de competência cível 0034411-06.2022.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

Ainda, julgados desta Corte:

“APELAÇÃO CÍVEL – Compra e venda de bem imóvel – Ação de rescisão contratual – Autor que narra ter vendido aos réus imóvel residencial, por valor certo e com condições previamente estipuladas, tendo eles se tornado inadimplentes e restituído as chaves do local – Busca o recebimento de retenção de valores, cobrança de fatura de água e multa contratual – Hipótese na qual não se discute compromisso de compra e venda – 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 – Precedentes - Recurso não conhecido - Redistribuição determinada.” (TJSP; Apelação Cível 1010417-76.2024.8.26.0576; Relator (a):

Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Decisão que deferiu o pedido de concessão da tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato e taxas associativas - Irresignação das rés - Matéria que não se insere na competência desta 2ª Subseção de Direito Privado - Nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013 desta Corte, as 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, são da competência preferencial da 1ª Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça - Precedentes - RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2184175-61.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024)

“COMPETÊNCIA RECURSAL INTERNA. Ação de revisão contratual. Ação que não se refere a compromisso de compra e venda, mas sim a compra e venda. Ausência de qualquer discussão sobre a alienação fiduciária (garantia). Competência da 1ª Subseção de Direito Privado – art. 5º, I.25, da Resolução nº

623/2013. Precedentes do Grupo Especial da Seção de Direito Privado. Recursos não conhecidos, com remessa à redistribuição." (TJSP; Apelação Cível 1046240-08.2021.8.26.0224; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2023; Data de Registro: 22/06/2023)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INSTRUMENTOS PARTICULARES COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA. Não há discussão a respeito de compromisso de compra e venda nem sobre a garantia. Controvérsia gira exclusivamente em torno da alegada retenção abusiva das chaves e da cobrança descabida de valores. Matéria que se insere na competência da Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras). Inteligência do art. 5º, item I.25 da Resolução 623/2013 do TJSP. Precedentes jurisprudenciais. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2184621-35.2022.8.26.0000; Relator: Rosângela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/10/2022)

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE A VAGA DE GARAGEM POSSUI METRAGEM INFERIOR À PREVISTA NO CONTRATO.

MATÉRIA AFETA À COMPETÊNCIA DA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO I DO TJSP. INTELIGÊNCIA DO ART. 5º, I.17, 1-25 C.C. I.28, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO (TJSP). REDISTRIBUIÇÃO. NECESSIDADE. Nos termos do art. 5º, I.17, I.25 c.c.I.28 da Resolução nº 623/2013 desta Corte, as ações relativas à compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos, são da competência da 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça. O contrato em questão nos autos não se enquadra naqueles contemplados pela competência comum das demais Subseções de Direito Privado (II e III), nos termos da Resolução nº 813/2019 também desta Corte, pois não se trata de mero compromisso de compra e venda.” (TJSP, Apelação nº 1017695-07.2019.8.26., Rel. Des. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 15/08/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra decisão que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão do contrato de compromisso de venda e compra de imóvel c.c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos. Loteamento. Matéria inserta na competência da 1ª a 10ª Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do que dispõe o artigo 5º, I.21, da Resolução TJSP n.º 623/2013. Determinação de redistribuição. Recurso não conhecido.” (TJSP; Apelação Cível 1012656-48.2019.8.26.0602; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgamento: 11/05/2022; Data de Registro:
11/05/2022)

Por estes fundamentos, **não conheço do recurso** e determino sua remessa a uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I, deste Egrégio Tribunal de Justiça.

ANA CATARINA STRAUCH
Relatora
(assinatura eletrônica)