



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000349900**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043901-13.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RONALDO STEIN PINTO, é agravado VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

**ALVARO PASSOS**

**relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 49957/TJ – Rel. ALVARO PASSOS – 2ª Câmara de Direito Privado**

**Agravo de Instrumento nº 2043901-13.2025.8.26.0000**

**Agravante: RONALDO STEIN PINTO**

**Agravado: VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A**

**Comarca: São Paulo – Foro Central – 11ª Vara Cível**

**Juiz de 1º Grau: Luiz Gustavo Esteves**

***EMENTA***

***RESCISÃO CONTRATUAL – Competência – Determinação de remessa dos autos para o foro de eleição contratual, onde se situa o imóvel – Não cabimento – Competência relativa – Relação de consumo – Opção do autor em demandar no seu domicílio que, também, é o local da sede da empresa ré – Decisão reformada – Recurso provido.***

**Vistos.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de rescisão contratual, declinou a competência, determinando a remessa dos autos para o foro de Fortaleza/CE, local da cláusula de eleição.

Inconformado, o agravante requer a reforma do *decisum*, diante dos argumentos expostos na minuta de fls. 01/08. Pleiteia o processo e julgamento dos autos no foro de São Paulo, lugar de sua residência da sede da empresa agravada.

Deferido o efeito suspensivo requerido (fls. 13), consideraram-se desnecessárias as informações do MM. Juiz. Sem a

manifestação da parte contrária (certidão de fls. 16), os autos foram remetidos para julgamento virtual.

**É o relatório.**

O agravo merece provimento.

O presente recurso impugna a decisão interlocutória que determinou a remessa dos autos ao foro de Fortaleza/CE.

Trata-se de ação de rescisão contratual em que os autores optaram pela distribuição no foro de seu domicílio, que coincide com a localização da sede da empresa demandada. Situação que encontra respaldo jurídico no Código do Consumidor.

Neste sentido:

COMPRA E VENDA DE COTA/FRAÇÃO DE UNIDADE COMERCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE Afastadas as alegações de incompetência de foro e cerceamento de defesa Cláusula de eleição de foro abusiva, nos termos do artigo 63, §5, do Código de Processo Civil Relação de consumo Artigo 1.358-B, do Código Civil Possibilidade de ajuizamento da ação no foro de domicílio do autor ou no local onde estabelecida a sede da empresa ré, escolha do consumidor Prova oral desnecessária ao deslinde da controvérsia – Rescisão Alegação de inadimplemento Entrega da obra Atraso Mora caracterizada Sem demonstração objetiva, por meio de documentos, de terem sido paralisadas as atividades da ré durante a pandemia de COVID-19 Liberação da atividade de construção civil já no mês de maio de 2020, sem demonstração de finalização das obras pela requerida, pelo menos até a data do ajuizamento da ação, em 22/02/24 Rescisão contratual Inadimplemento da vendedora Devolução integral das parcelas pagas em parcela única Sentença mantida. (Apelação n. 1023250-02.2024.8.26.0100 – Rel. Sá Moreira de Oliveira – 33ª Câmara de Direito Privado – j. 20.02.2025).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPETÊNCIA TERRITORIAL - Ação de rescisão contratual - Aquisição de cota de unidade em complexo hoteleiro pelo

regime de multipropriedade, com uso compartilhado (“time sharing”) - Ação proposta no foro do domicílio dos autores - Exceção de incompetência acolhida, com determinação de redistribuição do feito para uma das Varas da Comarca de Porto Seguro – BA, conforme cláusula de eleição de foro - Pleito de reforma - Possibilidade - Hipótese em que não pode prevalecer a cláusula de eleição de foro - Relação de consumo que, por si só, não pressupõe a abusividade da cláusula - Possibilidade, entretanto, de afastamento da cláusula, em contrato de adesão, desde que comprovada a hipossuficiência da parte consumidora e efetivo óbice ao acesso à Justiça com o processamento do feito em Comarca distante de seu domicílio - Caso concreto - Evidenciado o prejuízo aos autores consumidores - Foro eleito que se encontra consideravelmente distante, em outro Estado da Federação, sem que sejam frequentes e usuais os deslocamentos até o local, já que adquiriram a fração ideal para uso esporádico - Abusividade da cláusula verificada - Prevalência da regra do art. 101, I, do CDC - Feito que deve prosseguir na vara de origem - Decisão reformada. Dá-se provimento ao recurso. (Agravado de Instrumento n. 2271968-38.2024.8.26.0000 – Rel. Sidney Braga – 19ª Câmara de Direito Privado – j. 22.11.2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – REGIME DE MULTIPROPRIEDADE - COMPETÊNCIA - Decisão agravada que acolheu a preliminar de incompetência e determinou a remessa dos autos ao juízo da comarca instituída em contrato como foro de eleição (Paraipaba, Ceará) – Inconformismo – Acolhimento - Reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor - Autores com domicílio em São Paulo, cidade muito distante daquela eleita para dirimir os conflitos de interesses envolvendo o contrato firmado pelas partes - Evidente prejuízo aos interesses do consumidor em razão de sua manifesta vulnerabilidade – Precedentes jurisprudenciais desta Corte - Decisão reformada. Recurso provido. (Agravado de Instrumento n. 2149267-75.2024.8.26.0000 – Rel. João Batista Vilhena – 5ª Câmara de Direito Privado – j. 07.11.2024).

Destarte, reforma-se a decisão impugnada para a manutenção do julgamento da lide no foro de São Paulo.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por **expressamente prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo.**

**ALVARO PASSOS**

Relator