



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352138

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011092-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PLANO PINHEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBIL LTDA, é agravada ALESSANDRA LIMA OLIMPIO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 44617
AGRV.N° : 2011092-67.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
AGTE. : PLANO PINHEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.
AGDA. : ALESSANDRA LIMA OLÍMPIO DA SILVA

EMENTA: Direito Civil. Agravo de Instrumento. Contratos. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

I. Caso em Exame

Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para suspender a exigibilidade de parcelas vencidas desde dezembro de 2022 e impedir a inscrição do nome da autora nos cadastros de inadimplentes. A autora busca discutir contrato de compra e venda de imóvel com força de escritura pública e alienação fiduciária pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, pretendendo a resilição do contrato, a restituição de valores pagos e indenização por dano moral.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a competência para o julgamento de ações relativas a contratos de compra e venda de imóveis com alienação fiduciária, diferenciando de compromissos de compra e venda.

III. Razões de Decidir

3. A competência para ações relativas a compra e venda de imóveis com alienação fiduciária é das 1ª à 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado, conforme art. 5º, I.25 da Resolução nº 623/2013, com alterações da Resolução nº 813/2019.

4. Precedentes apontam que a matéria não se insere na competência comum das Subseções de Direito Privado, mas sim na competência preferencial da Primeira Subseção de Direito Privado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

Tese de julgamento: 1. A competência para ações de rescisão contratual de compra e venda de imóveis com alienação fiduciária é das 1ª à 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado. 2. Ações que não versam sobre compromisso de compra e venda não se inserem na competência comum das Subseções de Direito Privado.

Legislação Citada:

Art. 5º, §3º e I.25 da Resolução nº 623/2013; Resolução nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

813/2019.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de instrumento n. 2154450-95.2022.8.26.0000, Rel. Maria de Lourdes Lopes Gil, j. 08.08.2022.

TJSP, Apel. 1025925-66.2019.8.26.0405, Rel. Francisco Giaquinto, j. 10.03.2021.

TJSP, Apel. 1052736-35.2019.8.26.0576, j. 16.12.2020.

TJSP, Apel. 1049743-92.2019.8.26.0002, Rel. Ana Lúcia Romanhole Martucci, j. 03.12.2020.

TJSP, Conflito de competência cível 0001522-62.2023.8.26.0000, Rel. Coutinho de Arruda, j. 21.08.2023.

TJSP, Conflito de competência cível 0005834-81.2023.8.26.0000, Rel. Coutinho de Arruda, j. 21.08.2023.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra respeitável decisão que deferiu pedido de tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas desde dezembro de 2022 e impedindo a ré de proceder à inscrição do nome da autora nos cadastros de inadimplentes.

Sustenta a agravante, em apertada síntese, que não estão presentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência postulada.

Alega a impossibilidade da rescisão contratual, uma vez que há alienação fiduciária em garantia com a Caixa Econômica Federal e que não possui poderes para impedir eventual cobrança por parte do banco.

Defende que o agente financiador é o credor da operação e não ela ré.

Recurso bem processado, sem resposta.

É o relatório.

A hipótese é de não conhecimento do recurso, com determinação de redistribuição.

A ora agravada ajuizou a presente ação a fim de discutir contrato de compra e venda de imóvel com força de escritura pública com garantia de alienação fiduciária pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, pretendendo a resilição do contrato, a restituição dos valores pagos e indenização por dano moral.

Não se discute, no caso, mero compromisso de compra e venda, mas **contrato de compra e venda com força de escritura pública**, o qual não se confunde com a competência comum de todas as Subseções de Direito Privado (art. 5º, §3º da Resolução n. 623/2013).

Com efeito, conforme o artigo 5º, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019, da Resolução nº 623/2013, são da competência da 1ª à 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado deste Eg. Tribunal de Justiça:

"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".

Vale observar que a competência comum das Subseções de Direito Privado se limita às ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão,

promessa de cessão de direitos de compromissos.

Nesse sentido:

"Agravado de instrumento. Ação de rescisão contratual e restituição de valores. Contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Matéria de competência preferencial da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Aplicação do art. 5º, I.25 da Resolução TJ 623/2013, com alterações dadas pela Resolução 813/2019. Inexistência de discussão específica a respeito do contrato de alienação fiduciária. Matéria que não versa a respeito de compromisso de compra e venda, de competência comum a todas as Subseções de Direito Privado. Recurso não conhecido, com determinação" (Agravado de instrumento n. 2154450-95.2022.8.26.0000; Rel. Maria de Lourdes Lopes Gil; j. 08.08.2022).

"Competência recursal – Ação de indenização por danos materiais e morais – Ação baseada em contrato de compra e venda de imóvel, pelo programa minha casa minha vida – A competência no Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial (art. 103 do RITJSP) – Matéria que se insere na competência da Subseção de Direito Privado II do Tribunal de Justiça (1ª a 10ª Câmaras) – Art. 5º, I.25 da Resolução 623/2013 do TJSP – Recurso não conhecido, determinada a redistribuição" (Apel. 1025925-66.2019.8.26.0405; Rel. Francisco Giaquinto; j. 10.03.2021).

"COMPETÊNCIA. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Contrato de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia. Competência recursal das Câmaras que compõem a Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal. Inteligência do art. 5º, inciso I.25, da Resolução 623/2013. Redistribuição do recurso que se impõe. Recurso não conhecido, com determinação" (Apel. 1052736-35.2019.8.26.0576; j. 16.12.2020).

"Apelação. Instrumento particular, com efeito de escritura pública, de venda e compra de imóvel na planta mediante financiamento garantido por alienação fiduciária, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha vida. Art. 61 da Lei 4.860/64. Pretensão de restituição de indébito. Contrato que não se confunde com compromisso de compra e venda cuja competência é comum de todas as Subseções de Direito Privado. Regra do artigo 5, inciso I.25, da Resolução nº 623/13.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Matéria inserida no âmbito de competência das 1ª a 10ª Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado deste E. TJSP. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição" (Apel. 1049743-92.2019.8.26.0002; Rel. Ana Lúcia Romanhole Martucci; j. 03.12.2020).

A esse respeito, também os seguintes precedentes do Colendo Grupo Especial da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça:

Conflito de Competência entre a 6ª Câmara de Direito Privado e a 33ª Câmara de Direito Privado – ação que discute a rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel e não contrato de compromisso de compra e venda – inaplicabilidade do §3º art. 5º da Resolução nº 623/2013 – incidência do inciso I.25 do art. 5º da Resolução nº 623/2013 – Conflito de Competência julgado procedente – reconhecida a competência da 6ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Conflito de competência cível 0001522-62.2023.8.26.0000; Relator (a): Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2023; Data de Registro: 21/08/2023)

Conflito de competência - ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores - instrumento particular de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia - terreno parcelado mediante loteamento - distribuição do feito à 35ª Câmara de Direito Privado, que declinou do feito - ausência de discussão acerca do loteamento propriamente dito - ausência de qualquer discussão sobre a alienação fiduciária - pedido atrelado à rescisão do contrato de compra e venda do lote, pleiteando, ao final, a restituição das quantias pagas - conflito suscitado pela 8ª Câmara de Direito Privado - negócio jurídico, contrato definitivo de compra e venda de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel atrelado a financiamento, que não se confunde com compromisso de venda e compra, cuja matéria é de competência de todas as Subseções de Direito Privado - competência recursal de uma das Câmaras da Primeira Subseção, da Seção de Direito Privado (1ª a 10ª) - Art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013 - conflito de competência julgado procedente, reconhecida a competência da 8ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Conflito de competência cível 0005834-81.2023.8.26.0000; Relator (a): Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2023; Data de Registro: 21/08/2023)

Diante de todo o exposto, **não se conhece do presente recurso**, determinando-se a sua redistribuição para uma dentre as Câmaras competentes da Primeira Subseção de Direito Privado.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA

Relatora