



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361884

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000443-67.2024.8.26.0106, da Comarca de Caieiras, em que é apelante JOÃO CARLOS CASAROTO, é apelado SWISS PARK CAIEIRAS INCORPORADORA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000443-67.2024.8.26.0106

APELANTE: João Carlos Casaroto

APELADO: Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda.

COMARCA: Caieira – 2ª Vara

Compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia. Ação visando a rescisão da compra e venda, formalizada por contrato particular, seguido de alienação fiduciária. Pretensão de rescisão que não tem por objeto compromisso de compra e venda. Competência recursal atribuída a uma entre a 1ª e a 10ª Câmaras de Direito Privado. Recurso não conhecido.

VOTO n.º 50.438

Vistos.

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com pedido de devolução de valores. O magistrado, Doutor Daniel Nakao Maibashi, entendeu que a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, garantido por alienação fiduciária, na hipótese de inadimplemento do devedor, deve observar o procedimento estabelecido nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 com o leilão extrajudicial do bem, depois do prazo para a purgação da mora, reputando descabido o pedido de devolução de 90% dos valores pagos. Imputou ao Autor o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça.

Apela o Autor insistindo na restituição imediata dos valores pagos, sem submissão ao procedimento do Sistema de Financiamento Imobiliário, com garantia de alienação fiduciária da Lei nº 9.514/97. Invoca as normas de proteção ao consumidor.

Recurso tempestivo, não preparado em razão da concessão da gratuidade de justiça e respondido.

É o relatório.

João Carlos Casaroto e Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda. firmaram “Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário” para aquisição de terreno no loteamento “Swiss Park Zurich Residencial”, na cidade de Caieiras/SP, pelo preço de R\$249.493,75, pagos da seguinte forma: entrada de R\$13.062,50, 3 parcelas de R\$.432,78 e saldo restante em 177 prestações mensais, no valor de R\$2.596,84, por meio de financiamento com cláusula de garantia fiduciária, devidamente registrada em cartório.

O Autor pagou R\$40.142,61 do preço total do imóvel. Pretende a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel com a restituição de 90% dos valores pagos.

Tratando-se de ação relativa a compra e venda de imóvel, apenas com implicações reflexas no contrato de alienação fiduciária, a competência recursal é das Câmaras ordenadas entre a 1ª e a 10ª da Seção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.25 da Resolução TJ 623/2013: *“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.”*.

Neste sentido o entendimento já manifestado no Grupo Especial da Seção de Direito Privado: *“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL GARANTIDO POR PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Declínio da competência pela Egrégia 05ª Câmara de Direito Privado, ao fundamento de que a resolução do contrato de venda e compra do imóvel dependera da avença acessória de alienação fiduciária, deduzida em reconvenção. Conflito suscitado pela Egrégia 29ª Câmara de Direito Privado, sob o fundamento de que a matéria principal da lide toca a compra e venda de imóvel. “Ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de tutela antecipada, devolução de quantias pagas e outros pleitos” que visa resolver o contrato de venda e compra firmado entre os autores e a requerida, o qual implicará apenas reflexamente o contrato de alienação fiduciária em garantia.*

A competência dos órgãos fracionários do Tribunal se define em razão da matéria, em atenção à causa de pedir e pedido respeitantes a compra e venda de bem imóvel. Competência da 05ª Câmara de Direito Privado, integrante da Subseção de Direito Privado I, para a apreciação da matéria (Resolução Nº 623/2013, artigo 5º, inciso I, item I,25). Conflito de competência procedente para assentar a competência da 5ª Câmara de Direito Privado, competente para apreciar a matéria questionada.” (Conflito de Competência nº 0001391-29.2019, relator Desembargador Marcondes D'Angelo, j. 25/3/2019).

E em outros julgados desta Corte: “*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Interposição contra decisão que concedeu tutela de urgência. Compra e venda de bem imóvel, com caráter de escritura pública, financiamento e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia. Contrato que não se confunde com compromisso de venda e compra, cuja matéria é de competência de todas as Subseções de Direito Privado. Matéria inserta na competência da 1ª a 10ª Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do que dispõe o artigo 5º, I.25, da Resolução TJSP n.º 623/2013. Determinação de redistribuição. Recurso não conhecido. Agravo de instrumento não conhecido, com determinação de redistribuição.” (Agravo de Instrumento nº 2123807-28.2020, relator Desembargador Mário A. Silveira, j. em 08/07/2020).*

“Processual. Competência recursal. Redistribuição determinada pela C. 5ª Câmara de Direito Privado deste E. TJSP, por se tratar de litígio acerca de contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia. Hipótese todavia não abrangida pela previsão do art. 5º, III.3, da Resolução nº 623/2013. Demanda que não versa sobre a cláusula especificamente falando, mas sendo a causa de pedir e pedidos relativos a rescisão de contrato de compra e venda por mero desinteresse dos compradores. Rescisão que apenas reflexamente atinge o pacto de alienação fiduciária e que não atrai a competência da Terceira Subseção. Competência da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013 do TJSP. Precedentes do C. Grupo Especial de Direito Privado. Redistribuição por matéria que não se aceita. Conflito de competência suscitado.” (Apelação nº 1022544-10.2017, relator Desembargador Fábio Tabosa, j. em 10/07/2020).

Ante o exposto, não se conhece do recurso, determinando-se a remessa dos autos a uma entre a 1ª e 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado.

Pedro Baccarat
Relator