



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363242

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº **1005167-48.2024.8.26.0322**

Relator(a): **PEDRO PAULO MAILLET PREUSS**

Órgão Julgador: **24ª Câmara de Direito Privado**

VOTO Nº 7183

Apelação nº 1005167-48.2024.8.26.0322

Apelante: 3mi Securitizadora S/A

Apelado: Matheus Centini de Souza e outro

Comarca: Lins

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 168/176 que, nos autos da ação denominada “*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E TUTELA DE URGÊNCIA INAUDITA ALTERA PARTES*”, julgou “*I) Procedente o pedido para desconstituir o negócio jurídico estabelecido entre as partes (compromisso particular de venda e compra, representado pelos contratos de f. 15/22); II) Parcialmente procedente o pedido para condenar as rés 3MI Securitizadora S.A. e Esa Empreendimentos Ltda Me, solidariamente, a restituir ao autor, de uma só vez, a quantia de R\$ 14.088,34 (quatorze mil, oitenta e oito reais e trinta e quatro centavos), com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde cada pagamento, e juros moratórios de 1%, a contar da primeira citação válida; III) Procedente o pedido para inverter a cláusula penal, condenando-se as rés, solidariamente, ao pagamento de 20% do valor total*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da venda a título de multa penal compensatória. Tratando-se de atraso na entrega do imóvel, o termo inicial da correção monetária se dá com o descumprimento contratual, qual seja, o dia seguinte da promessa de entrega do imóvel (utilizar a Tabela Prática do TJSP). Por se tratar de relação contratual, os juros de mora têm início com a primeira citação válida. No mais, confirma-se a tutela antecipada concedida. Extingue-se o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Por terem sucumbido em maior parte, condena-se as rés 3MI Securitizadora S.A. e Esa Empreendimentos Ltda Me, solidariamente, ao pagamento proporcional das custas processuais, bem como dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, observando eventual concessão de gratuidade processual”.

Alega, em suma, que “a r. decisão acabou pecando, uma vez que determinou a obrigação solidária e indistinta das rés na devolução de quantias e multa, sem observar que a ora apelante recebeu apenas parte dos valores que o recorrido alega ter pago e não teve qualquer responsabilidade pelo inadimplemento exclusivo da corré que redundou na rescisão do contrato. Assim, o presente recurso versa sobre o reconhecimento da sua legitimidade e extensão dessa responsabilidade solidária de restituição de valores que não recebeu em seu caixa e imposição de multa a quem não deu causa a rescisão, vez que a hipótese em exame é de responsabilidade exclusiva da corré ESA, incorporadora e vendedora do imóvel”.

É o relatório do necessário.

O recurso não pode ser conhecido por esta Colenda Câmara de Direito Privado, pois a competência para julgar a matéria é de uma das Câmaras integrantes da Primeira Subseção de Direito Privado, haja vista que se trata de **ação relativa a loteamentos**, previsto no art. 5º, I.21 e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

25, da Resolução n.º 623/2013, deste E. Tribunal de Justiça:

SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO I Composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

[...]

I.21 - Ações relativas a loteamentos e a localização de lotes, salvo o disposto nos itens I.12 do art. 3º e II do art. 4º, ambos desta Resolução; (Redação dada pela Resolução nº 785/2017)

[...]

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; (Redação dada pela Resolução nº 813/2019).

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – LOTEAMENTO URBANO – Incompetência desta C. Subseção de Direito Privado II – Inteligência do art. 5º, item I.21 e I.25 da Resolução nº 623/13 do TJSP – Competência de uma das C. Câmaras da Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado). RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO À SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO I.

(TJSP; Apelação Cível 1000015-69.2023.8.26.0252; Relator (a): Maria Fernanda de Toledo Rodovalho; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ipaussu - Vara Única; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação. Competência recursal. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento urbano. Competência de umas das Câmaras que integram a Primeira Subseção de Direito Privado desta Corte (1ª a 10ª Câmaras). Art. 5º, I.21, da Resolução 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça ("Ações relativas a loteamentos"). Remessa dos autos a uma das Colendas Câmaras integrantes da Primeira Subseção de Direito Privado. Precedentes desta Corte Bandeirante, inclusive desta Câmara. Recurso não conhecido, com determinação de remessa e protesto por compensação.

(TJSP; Apelação Cível 1027397-39.2018.8.26.0114; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/01/2022; Data de Registro: 13/01/2022)

Visto tal, diante da incompetência desta C. 24ª Câmara de Direito Privado, por decisão monocrática, **não se conhece do recurso**, determinando-se a sua redistribuição a uma das C. 1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado desta E. Corte.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS
Relator