



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021151-86.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados THIAGO CIRIACO DE LIMA e MARINA AMORIM RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº:28.158

APELAÇÃO Nº: 1021151-86.2023.8.26.0361

COMARCA: MOGI DAS CRUZES – 1ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: Dr.ª. ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO.

APELANTES: MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADOS: THIAGO CIRIACO DE LIMA e MARINA AMORIM RODRIGUES.

COMPETÊNCIA RECURSAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA EMBASADA EM PROPAGANDA ENGANOSA. AUSÊNCIA DE ÁREA VERDE COM TRILHA ECOLÓGICA E LAGO NO LOTEAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS RÉUS.

1. Hipótese em que não se discute a cláusula de alienação fiduciária em garantia capaz de justificar a competência desta 25ª Câmara de Direito Privado.
2. Matéria de competência recursal da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras). Câmaras competentes para julgar ações relativas à compra e venda de loteamento. Inteligência do artigo 5º, itens I.21 e I.25 da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial. Precedentes desta Corte.
3. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

A r. sentença de fls. 356/359, cujo relatório se adota, julgou procedente a pretensão inicial aduzida nesta ação de rescisão de contrato de compra e venda proposta por *THIAGO CIRIACO DE LIMA e MARINA AMORIM RODRIGUES* em face de *MASA DEZOITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MASA DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA*, para: “i) *DECLARAR resolvido o instrumento particular de compromisso de compra e venda de fls. 40/53; ii) CONDENAR solidariamente as rés a restituir à parte autora os valores pagos no montante total de R\$ 129.380,22 (cento e vinte e nove mil trezentos e oitenta reais e vinte e dois centavos), acrescidos de multa de 20% sobre os valores efetivamente pagos, de forma imediata, em única parcela. Os valores pagos pela parte autora deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice do contrato (cláusula 6ª, f) desde a data de cada pagamento e contar juros de mora de 1% ao mês desde a citação; e iii) CONFIRMAR a tutela de urgência deferida às fls. 201/202. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Em razão da sucumbência, condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil”.*

Inconformada, recorre a parte ré (fls. 362/396), buscando a reforma do julgado. Sustenta que a parte autora, em verdade, busca rescindir o

contrato diante de sua inadimplência. Afirma que as razões expostas na inicial, inclusive no tocante ao evento pandêmico (COVID-19), não justificam o inadimplemento contratual no caso em exame. Defende a inaplicabilidade da inversão do ônus da prova e das normas protetivas do CDC. Discorre sobre a impossibilidade de concessão de tutela de urgência. Refere que os documentos juntados comprovam a regularidade do empreendimento e que as imagens do folder são meramente ilustrativas. Esclarece que o Loteamento Veneza tem seu perímetro fechado para segurança dos próprios moradores e que há uma área pública verde ao lado, juntamente com um lago, com acesso de pedestres a essa área pelo interior do loteamento. Menciona que a alegação no que tange a falta de lago e trilha ecológica é inverídica e infundada. Ressalta que o Loteamento está constituído desde 2016, e grande parte de seus lotes foram comercializado, ou seja, quando da compra pelo apelado o loteamento estava entregue na íntegra, defendendo que não houve publicidade enganosa. Destaca que não há vício de consentimento e que a responsabilidade dos apelantes não restou demonstrada. Salienta que não é possível a devolução do percentual pretendido. Argumenta que a Lei nº 9.514/1997 deve ser aplicada à presente hipótese, e não o Código de Defesa do Consumidor. Assevera que a pleiteada rescisão é descabida. Concorde com a dissolução contratual, mas que não há que se falar em restituição dos valores pagos pelos autores. Discorre sobre o termo inicial dos juros, a aplicabilidade da multa contratual e ônus de sucumbência, entendendo que não deu causa a ação.

Recurso preparado.

Com contrarrazões (fls. 405/426).

É o relatório.

Narram os autores que, em 09/02/2019, celebraram contrato de compra e venda de imóvel (fls. 40/53) com as requeridas, para aquisição do lote 07, da quadra 06, do empreendimento Residencial Veneza I. Afirmam os autores que não foram regularmente informados a respeito das cláusulas contratuais e que, diante de juros exorbitantes praticados sem respaldo legal evidenciando o desequilíbrio contratual, passaram a ter dificuldades para o cumprimento das obrigações e com muito custo realizam os pagamentos das parcelas. Entretanto, sob o argumento de que houve propaganda enganosa veiculada pelos réus, pretendem a rescisão do contrato com restituição dos valores pagos e sem imposição de multa. No particular, referem que, diferentemente do que consta da publicidade veiculada, não se trata de condomínio e sim de associação. Também, afirmam que a propaganda veiculada sugere que haveria uma área verde com trilha e lago dentro do empreendimento, o que é inverídico.

Pois bem.

Entendo que o recurso não deve ser conhecido, em razão da incompetência dessa C. Câmara para julgar a matéria.

Muito embora exista cláusula de alienação fiduciária (fls. 51), a garantia não é objeto de discussão nesta lide.

Também, é oportuno registrar que, a despeito de a inicial conter afirmações de que não existe respaldo legal e que houve omissão de informações a respeito das cláusulas relativas aos juros e forma de correção praticados no contrato, certo é que os fatos mencionados pelos autores tem por objetivo apenas justificar os motivos pelos quais consideram existir desequilíbrio contratual o que justificaria a concessão da tutela de urgência para se evitar prejuízos e impossibilitar o

cumprimento das obrigações, visto que, com muito custo, efetuam os pagamentos das parcelas pactuadas.

Pela leitura atenta da petição inicial é inegável que os autores pretendem a rescisão do contrato de compra e venda, sob o argumento de que houve veiculação de publicidade enganosa quanto à existência de condomínio com trilha ecológica e lago no loteamento.

Diante disso, tenho que a competência para julgamento desta matéria é da atribuída às Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado), nos termos do que dispõe o artigo 5º, inciso I, itens 21 e 25 da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça:

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);”*

Esse entendimento, aliás, foi adotado em julgamento de conflitos de competência, este E. Tribunal de Justiça, posicionando-se no sentido de que as demandas da mesma natureza que a do presente processo são de competência das C. Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado.

Nesse sentido:

Conflito de competência - ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores - contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças - distribuição do feito à 34ª Câmara de Direito Privado, que declinou do feito - inexistência de discussão acerca da cláusula de alienação fiduciária tampouco sobre o compromisso de compra e venda propriamente dito - pedido de rescisão de contrato de compra e venda, por supostas irregularidades existentes em loteamento - conflito suscitado pela 4ª Câmara de Direito Privado - matéria que não se enquadra nas hipóteses de competência comum - matéria afeta à 1ª Subseção de Direito Privado - inteligência do art. 5º, I.21 e I.25 da Resolução nº 623/13 deste Tribunal - conflito de competência julgado procedente - competência da 4ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Conflito de Competência

Cível nº 0013009-63.2022.8.26.0000; Relator (a): Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Data do Julgamento: 07/12/2022).

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 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 nº 0005834-81.2023.8.26.0000; Relator (a): Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Data do Julgamento: 21/08/2023).

Conflito de competência. Apelação em ação de rescisão contratual e devolução de valores pagos. Recurso distribuído por prevenção à 36ª Câmara de Direito Privado que entendeu se tratar de ação relativa a contrato definitivo de compra e venda, visando rescisão em razão de inadimplemento contratual pela falta de área verde com trilha ecológica e lago no loteamento, matéria de competência exclusiva da 1ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, I, 25, da Resolução nº 623/2013), não

prevalecendo sobre a prevenção (Súmula 158 deste Tribunal). Redistribuição para à 7ª Câmara de Direito Privado, que reputou que se trata de matéria comum a todas as Subseções de Direito Privado (art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013), prevalecendo a prevenção da câmara suscitada pelo julgamento de recurso anterior. Competência dos órgãos fracionários do Tribunal que se define em razão da matéria, em atenção à causa de pedir e ao pedido contido na inicial (art. 103 do RITJSP e enunciado nº 3 da Seção de Direito Privado). Prevenção que não prevalece sobre a competência em razão da matéria (Súmula 158 TJSP). Parte compradora do imóvel, consistente em lote de terreno, que requer a rescisão do contrato definitivo, com devolução integral de valores pagos, por propaganda enganosa do loteamento acerca da existência de área verde exclusiva, trilha ecológica, lago e não ser loteamento fechado conforme divulgado. Ausência de discussão sobre a garantia fiduciária, que afasta a competência exclusiva da 3ª Subseção de Direito Privado. Não se discute compromisso de compra e venda a atrair a competência comum de todas as Subseções de Direito Privado. Discussão sobre contrato definitivo de compra e venda, com caráter de escritura pública, registrado na matrícula do imóvel, bem como sobre o loteamento em si. Incidência do art.5º, I.21 e I.25 da Resolução 623/13. Precedentes. Precedentes. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO para reconhecer a competência da câmara suscitante (7ª Câmara de Direito Privado) para julgamento da apelação. (TJSP; Conflito de competência cível 0015968-36.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Data do Julgamento: 24/06/2024)

Portanto, houve o reconhecimento da competência das Câmaras da 1ª Seção de Direito Privado para julgamento de casos semelhantes ao presente.

Cumpre-me, ainda, transcrever recentíssima decisão desta C. Câmara, em caso análogo:

COMPETÊNCIA RECURSAL. Rescisão de contrato de compra e venda celebrado entre as partes. Propaganda enganosa. Falta de área verde com trilha ecológica e lago no loteamento. Inexistência de discussão quanto à cláusula de alienação fiduciária em garantia capaz de justificar a competência desta 25ª Câmara de Direito Privado. Matéria de competência recursal da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras). Câmaras competentes para julgar ações relativas à compra e venda de loteamento. Inteligência do artigo 5º, itens I.21 e I.25 da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial. Precedentes. Redistribuição determinada. Recurso não conhecido. (Apelação Cível nº 1016584-80.2021.8.26.0361; Relator (a): RODOLFO CESAR MILANO; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/01/2025).

Ante ao exposto e por meu voto, não conheço do recurso e determino sua redistribuição a uma das Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado), desse Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos da fundamentação.

JOÃO ANTUNES
Relator