



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017367-37.2021.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante SELMA MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e VEIGA JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1017367-37.2021.8.26.0405

COMARCA: OSASCO

APELANTE: SELMA MARQUES

APELADAS: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VEIGA JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

VOTO Nº 55.220

COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação declaratória de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária em garantia, sem discussão específica sobre o gravame – Matéria afeta à competência da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras) – Artigo 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013, deste Tribunal – Precedentes do Grupo Especial da Seção de Direito Privado – Recurso não conhecido, determinada a redistribuição.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de improcedência da pretensão de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia, condenada a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual.

Inconformada, afirma a autora, inicialmente, que ocorreu cerceamento de defesa diante do indeferimento da prova oral que requereu, bem assim em razão da ausência de abertura de prazo para alegações finais. Com relação ao mérito, sustenta, em síntese, que é de rigor a rescisão do contrato, tendo em vista que efetuou o negócio atraída por propaganda e ofertas enganosas, como ausência de juros, escritura

grátis, facilidades com a construtora, destacando que, na verdade, o valor acordado incluiu atualização monetária, juros de 12% ao ano, utilização do sistema da tabela Price, juros de financiamento bancário, índices de reajuste, cobrança de comissão de corretagem, aprovação de crédito incompatível com a sua renda. Acentua que houve, ainda, cobrança abusiva de juros de forma capitalizada. Sustenta que não se aplica ao caso o julgamento do Tema 1.095, do STJ, posto que não se trata de um mero caso de alienação fiduciária. Requer o provimento do recurso para o fim de julgar procedente a pretensão de rescisão de contrato, com restituição dos valores pagos e indenização das benfeitorias, mais a condenação da ré ao pagamento de indenização de dano moral.

Recurso tempestivo, sem preparo (autora beneficiária da gratuidade processual) e respondido.

É o relatório.

Não é desta Câmara a competência para o julgamento deste recurso.

Isto porque se trata de apelação interposta contra r. sentença proferida em sede de ação de rescisão de contrato venda e compra de imóvel com alienação fiduciária em garantia, conforme escritura pública de fls. 178/183), fundada a pretensão em propaganda enganosa, estipulações abusivas e cobrança de encargos não previstos na oferta, sem discussão específica, portanto, acerca da alienação fiduciária, que apenas foi destacada pela apelante como uma das abusividades praticadas pela apelada.

Dessa forma, a competência é de uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado), que detém competência para o julgamento de recursos oriundos

de ações relativas a compra e venda de imóvel, conforme artigo 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, destacando-se que não se trata, no caso, de discussão envolvendo compromisso de compra e venda, razão pela qual não se aplica a regra do artigo 5º, parágrafo 3º, da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019.

É neste sentido que vem se posicionando o Grupo Especial da Seção de Direito Privado deste Tribunal. Confira-se:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. 23ª E 9ª CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL POR MEIO DE FINANCIAMENTO E GARANTIA FIDUCIÁRIA. Respeitada a convicção consignada pela r. decisão de fls. 228/235, não pende discussão efetiva e exclusiva sobre os pactos adjetos de financiamento bancário ou de garantia fiduciária. A pretensão principal é a rescisão do contrato base de venda e compra do imóvel e, por isso, a livre distribuição inicial do recurso de apelação para a Colenda 9ª Câmara de Direito Privado (DP1) está correta e deve prevalecer, pois alinhada ao entendimento do Colendo Grupo Especial da Seção do Direito Privado em situações análogas. Conflito dissolvido, competente a Câmara suscitada (9ª Câmara de Direito Privado).

(TJSP; Conflito de competência cível 0038016-86.2024.8.26.0000; Relatora: Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2024; Data de Registro: 22/11/2024)

CONFLITO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES - Contrato particular de compra e venda de imóvel, com efeito de escritura pública, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças - Ação que discute a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, e não contrato de compromisso de compra e venda - Incidência do art. 5º, I.25 da Resolução nº 623/2013 - Inaplicabilidade do art. 5º, §3º da mesma Resolução - Conflito de Competência julgado procedente - Competência da 8ª Câmara de Direito Privado para julgamento do feito.

(TJSP; Conflito de competência cível 0014213-74.2024.8.26.0000; Relator: Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Avaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2024; Data de Registro: 25/09/2024)

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – Agravo de instrumento interposto nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c.c. devolução de quantias pagas – Distribuição do recurso ao Exmo. Desembargador Relator da 28ª Câmara de Direito Privado, que dele não conheceu e determinou a remessa para uma das Câmaras integrantes da Subseção I de Direito Privado, sob o fundamento de que se trata de ação sobre loteamento urbano, ex vi do art. 5º, inc. I, item 1.21, da Resolução nº 623/2013 deste E. TJSP - Conflito suscitado pela 8ª Câmara de Direito Privado por entender que a pretensão é fundada em compromisso de compra e venda de imóvel, portanto, incidente no vertente caso o art. 5º, §3º, da Resolução supracitada – Competência dos órgãos fracionários deste E. Tribunal de Justiça que é determinada em razão da matéria – Litígio que visa a rescisão de instrumento particular de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e a devolução de quantias pagas – Ausência de discussão sobre a garantia fiduciária ou observância ou não de legislação relativa a loteamento urbano - Irrelevância de o imóvel estar localizado em loteamento para determinação da competência para o julgamento do recurso – Competência da Subseção I de Direito Privado – Art. 5º, inciso I, item 1.25, da Resolução nº 623/2013 – Conflito julgado procedente e declarada a competência da 8ª Câmara de Direito Privado, a Suscitante.

(TJSP; Conflito de competência cível 0016449-96.2024.8.26.0000; Relator: Correia Lima; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 15/08/2024)

Isto posto, voto pelo não conhecimento do recurso, com redistribuição a uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado.

SÁ DUARTE, Relator