



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425637

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº **0018622-09.2005.8.26.0114**

Relator(a): **JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA**

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

APELAÇÃO N. 0018622-09.2005.8.26.0114

COMARCA DE CAMPINAS

APELANTE: MARILDA VICTOR CARNEIRO

APELADO: ITAÚ UNIBANCO S/A

DECISÃO MONOCRÁTICA N. 21.471

COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação declaratória de nulidade de cláusulas abusivas inseridas em contrato particular e definitivo de compra e venda de bem imóvel celebrado entre as partes, mediante escritura pública – Demanda que não versa sobre compromisso de compra e venda imobiliário – Competência de umas das Câmaras que integram a Primeira Subseção de Direito Privado desta Corte (1ª a 10ª Câmaras) – Art. 5º, I.25, da Resolução 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça – Precedentes – Redistribuição e protesto por compensação oportuna – RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação.

Trata-se de ação proposta por **MARILDA VICTOR CARNEIRO** em face de **ITAÚ UNIBANCO S/A**, objetivando a declaração de nulidade de cláusulas contratuais, por ela reputadas abusivas, inseridas no *“Instrumento Particular de Venda e Compra, com Garantia Hipotecária, Cessão e Outras Avenças”* firmado entre as partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Narra a parte autora, em síntese, que: (i) juntamente com seu ex-marido, celebrou com o requerido, “em 25.07.1988, '*Instrumento Particular de Venda e Compra, com Garantia Hipotecária, Cessão e Outras Avença*' para aquisição do imóvel residencial denominado casa de n° 740 da rua Dr. Luverci Pereira de Sousa (antiga rua '6'), localizada no Distrito de Barão Geraldo, Campinas, objeto da matrícula 4.287 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas” (Contrato n. 05972005 – fls. 20/28); (ii) o contrato, todavia, prevê cláusulas e encargos abusivos, os quais promoveram distorção e tornaram o preço contratual desproporcional.

Sobreveio a r. sentença de fls. 1.171/1.175, por meio da qual o douto Juízo *a quo* julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, sob o fundamento de ilegitimidade ativa da autora, condenando-a ao enfrentamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados no patamar de 10% sobre o valor da causa, salvaguardada a gratuidade de justiça.

Inconformada, apela a postulante às fls. 1.191/1.203, pugnando pela anulação da r. sentença, com o retorno dos autos à vara de origem para o regular prosseguimento do feito, a pretexto de que é parte legítima para mover a presente demanda e de que tal legitimidade já havia sido reconhecida pelo douto magistrado *a quo* por ocasião do saneamento processual, circunstância que ensejou a ocorrência de preclusão *pro judicato* a tal respeito. Subsidiariamente, requer a concessão de prazo para emendar a exordial.

Contrarrazões às fls. 1.207/1.209.

As partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual do feito.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Esta Colenda Câmara é incompetente para conhecer da causa.

Com efeito, o cerne da controvérsia instaurada nos autos reside na apuração da abusividade de cláusulas e da consequente desproporcionalidade do preço contratual estampados em *“Instrumento Particular de Venda e Compra, com Garantia Hipotecária, Cessão e Outras Avenças”* relativo à aquisição definitiva de bem imóvel, por meio de escritura pública, celebrado entre as partes (fls. 20/28).

Vale dizer, a demanda não versa sobre compromisso de compra e venda imobiliário, mas, sim, sobre cláusula inseridas em contrato definitivo de compra e venda que tem por objeto coisa imóvel.

Diante desse contexto, a despeito da distribuição dos autos a esta Colenda 24ª Câmara de Direito Privado, a competência preferencial para dirimir a controvérsia pertence a uma das ilustres Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras), nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução n. 623/2013 deste Tribunal.

Eis o que dispõe o referido dispositivo:

“Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I – Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(...)

1.25 - 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;" (grifos não originais).

Nesse mesmo sentido, eis precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça:

"Apelação cível. Contrato de compra e venda de imóvel. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com obrigação de fazer indenização por danos materiais. Ausência de discussão sobre a garantia de alienação fiduciária. Competência recursal de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I desta Corte. Recurso não conhecido, com determinação de remessa para redistribuição a umas das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado" (TJSP; Apelação Cível 0004761-54.2022.8.26.0309; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 16/09/2024);

"Apelação Cível. Ação obrigação de fazer com tutela de urgência. Sentença de procedência. Inconformismo da autora. Contrato de Venda e Compra para aquisição de bem imóvel. Negócio jurídico que não se confunde com compromisso de venda e compra, cuja matéria é de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

competência de todas as Subseções de Direito Privado. Competência da Subseção I de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça. Resolução nº 623/2013, artigo 5º, I, l. 25. Competência sobre a matéria que se sobrepõe à prevenção. Inteligência da súmula 158, desta E. Corte de Justiça. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição" (TJSP; Apelação Cível 1043670-78.2023.8.26.0224; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. "Ação declaratória de nulidade de contrato. Pretensão de declaração de nulidade de compra e venda realizada por meio de escritura pública. Incompetência desta 18ª Câmara de Direito Privado para exame do presente recurso. Matéria afeta à Colenda Subseção de Direito Privado I deste Egrégio Tribunal de Justiça. Aplicação concreta do disposto na Resolução nº 623/2013 do Egrégio Órgão Especial desta Egrégia Corte Bandeirante. Inteligência do art. 5º, inc. I, item I.25 do aludido ato normativo. Afastamento da aplicação do § 3º do mesmo artigo. Compra e venda aperfeiçoada. Precedente do Grupo Especial. Recurso não conhecido (TJSP; Agravo de Instrumento 2227653-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/08/2024; Data de Registro: 14/08/2024).

Por todo o exposto, **não se conhece do recurso**, determinando-se a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

remessa dos autos a uma das Colendas Câmaras da Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras) deste Egrégio Tribunal de Justiça, protestando-se por compensação oportuna.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA
Relator