



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436787

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003046-61.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado EMAIS URBANISMO SJRP 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado/apelante NORIVALDO MUNIZ BOTTARI.

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 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.835.

Apelação nº 1003046-61.2024.8.26.0576.

Comarca: São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível.

Apelantes/Apelados: Emais Urbanismo SJRP 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Limitada; Norivaldo Muniz Bottari.

Juiz(a): Douglas Borges da Silva.

RECURSO DE APELAÇÃO – Compra e venda de bem imóvel – Ação de rescisão contratual – Autor narra ter adquirido bem imóvel da ré (fração de loteamento situado no Município de São José do Rio Preto/SP) em contrato que apresentou supostas cláusulas abusivas, estabelecidas por adesão – Hipótese na qual não se discute compromisso de compra e venda – Matéria afeita ao âmbito de competência da 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado dessa Corte de Justiça, nos termos do artigo 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/13, deste Egrégio Tribunal de Justiça – Precedentes – Competência por motivo de prevenção (julgamento anterior de agravo de instrumento) outrossim, que não prevalece diante da competência em razão da matéria (Súmula 158 deste TJSP) - Inaplicabilidade do artigo 102 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça na hipótese – Recurso não conhecido - Redistribuição determinada.

Trata-se de recursos interpostos contra a r. sentença de fls. 143/152 (integrada em sede de embargos de declaração pela decisão de fl. 201) que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual, com pedido de restituição de valores pagos ajuizada movida por *Norivaldo Muniz Bottari* contra *Emais Urbanismo SJRP 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Limitada* (demanda fundada em contrato de compra e venda de bem imóvel). Acolheu a impugnação ao valor da causa, retificado para o valor da integralidade do contrato. O julgamento foi de procedência da ação para “1) *declarar resolvido o*

contrato firmado por culpa da parte autora; 2) condenar a parte requerida à restituição de 85% dos valores pagos pela parte autora, nos termos alinhavados na presente fundamentação, com correção monetária pelo IPCA, a partir de cada desembolso, acrescido com juros de mora nos termos do art. 406 do Código Civil, contados desde o trânsito em julgado". Recíproca a sucumbência, em maior extensão da ré, a autora foi condenada ao pagamento de 15% (quinze por cento) das custas e despesas processuais, além de honorários arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. A ré foi condenada ao pagamento de 85% (oitenta e cinco por cento) das custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais arbitrados em 15% (quinze por cento) do total de condenação.

Inconformadas, recorrem ambas as partes pretendendo a reforma do Julgado.

Inicialmente a ré *Emais Urbanismo SJRP 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Limitada* que busca ampla revisão do decidido. Diz que se trata de ação de rescisão de compromisso de compra e venda ajuizada em seu desfavor, na qual busca o autor rescindir o contrato livremente pactuado por liberalidade. Afirma não ter se recusado à pretensão de rompimento contratual, de forma que desnecessário o litígio (discordância apenas no tocante à forma e extensão dos valores a serem restituídos e retidos). Assim, ante o princípio da causalidade deve o autor arcar com a totalidade das custas e despesas processuais, uma vez ausente pretensão resistida.

Considera equivocada a r. sentença, que além da rescisão contratual, determinou a retenção de apenas 15% (quinze por cento) do valor pago, quando na realidade deveria determinar a retenção de 10% (dez por cento) da totalidade do contrato, nos termos do artigo 32-A, da Lei nº 13.786/18. Discorre sobre a validade das cláusulas contratuais, sob o argumento de não haver abusividade a ser reconhecida. Argumenta que não se trata de contrato de adesão. Requer o provimento do recurso, com a majoração da retenção dos valores e consequente adequação da distribuição da sucumbência (fls. 162/174).

O autor *Norivaldo Muniz Bottari*, por sua vez, busca a parcial reforma da sentença. Em preliminar requer os benefícios da justiça gratuita e pede a correção do valor da causa. Argumenta que deve corresponder ao benefício financeiro perseguido e não à integralidade do contrato. No mérito, pede que seja determinada a retenção pela ré (promitente vendedora) o percentual correspondente a 10% (dez por cento) do valor pago, e não de 15% (quinze por cento) conforme determinado. Requer também a adequação da verba de sucumbência (fls. 204/223).

Sem contrarrazões (certidão de fl. 325).

Efetuada o recolhimento do preparo recursal a menor pela ré, foi ele intimada para realizar o pagamento do valor complementar devido (fls. 332/333) o que foi atendido (fls. 338/340).

Indeferido o pedido de justiça gratuita

formulado pelo autor (343/344) este efetuou o recolhimento do preparo (fls. 348/351).

É o relatório.

Os recursos não comportam conhecimento.

Isso porque há, no caso, questão prejudicial à análise e julgamento do recurso, diante da incompetência desta 25ª Câmara de Direito Privado para processamento e julgamento, em razão da matéria.

Nos termos do artigo 103 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, a competência dos órgãos fracionários deste E. Tribunal de Justiça é definida pelos termos do pedido inicial.

Ou seja, a competência se fixa pela causa de pedir. Na hipótese em análise, depreende-se claramente dos autos que se discute questões atinentes que envolvem as cláusulas do contrato de compra e venda de bem imóvel.

Em suma afirma o autor ter adquirido da ré o lote 17, situado na quadra 59, do loteamento denominado “Complexo Eplenum”, situado no município de São José do Rio Preto/SP. Foi avençado o valor total de R\$ 233.387,24 (duzentos e trinta e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) sendo quitada a entrada no valor de R\$ 16.337,11 (dezesseis mil, trezentos e trinta e sete

reais e onze centavos) com o saldo residual parcelada em 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais consecutivas (vinte anos). Busca a rescisão e a devolução dos valores pagos.

A relação negocial está bem demonstrada, instrumentalizada no contrato de fls. 28/40, denominado “venda e compra de imóvel urbano com pacto adjeto de alienação fiduciária”.

Destaco que não se discute garantia fiduciária, o que poderia eventualmente ensejar a competência desta Câmara Julgadora.

Destarte, a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

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:

(...)

I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos.”

Colaciono precedentes envolvendo temática análoga:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. Apelação – Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel – Distribuição, por prevenção, à 29ª Câmara de Direito Privado – Recurso não conhecido, por incompetência em razão da matéria, por se tratar de contrato de compra e venda - e não de compromisso de compra e venda de bem imóvel -, com determinação de remessa a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado – Adequação – Art. 5º, inc. I.25 da Resolução nº 623/2013 alterada pela Resolução nº 813/2019 -Conflito improcedente, declarada a competência da Câmara suscitante (8ª Câmara de Direito Privado)”.(TJSP – Conflito de competência nº 0010043-30.2022.8.26.0000 – Rel. Des. Spencer Almeida Ferreira – Grupo Especial da Seção de Direito Privado – Julgado em 07.02.2023).

COMPETÊNCIA RECURSAL. Ação de rescisão de compra e venda de imóvel com garantia fiduciária. Ausência de discussão sobre validade ou existência de garantia. Matéria afeta à Primeira Subseção do Tribunal de Justiça. Artigo 05ª, inc. I, item I.25, da Resolução 623/13 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça. Conflito dirimido para reconhecer a competência da Câmara Suscitante”. (TJSP – Conflito de competência nº 0034411-06.2022.8.26.0000 – Rel. Des. Andrade Neto – Grupo Especial da Seção de Direito Privado – Julgado em 19.12.2022).

“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 nº

0013009-63.2022.8.26.0000 – Rel. Des. Coutinho de Arruda – Grupo Especial da Seção de Direito Privado – Julgado em 07.12.2022).

Não é demais ressaltar, também, que eventual prevenção gerada pelo agravo de instrumento (autos 2123373-97.2024.8.26.0000 – fls. 120/127) não prevalece sobre a repartição das matérias, que define a competência de forma absoluta, portanto, não se aplica o artigo 102 do Regimento Interno desta Egrégia Corte de Justiça.

Sobre o tema a Súmula 158, deste E. Tribunal de Justiça Paulista, que dispõe que *“a distribuição de recurso anterior, ainda que não conhecido, gera prevenção, salvo na hipótese de incompetência em razão da matéria, cuja natureza é absoluta”*.

Neste sentido:

"CONFLITO DE COMPETÊNCIA CÍVEL. Ação de 'guarda' de animal de estimação. Apelações interpostas em face de sentença de parcial procedência. Recursos inicialmente distribuídos por prevenção à 8ª Câmara de Direito Privado, que deles não conheceu, em razão da matéria. Redistribuição para a 36ª Câmara de Direito Privado, que deles não conheceu e suscitou o conflito. Competência recursal que é firmada pelos termos do pedido inicial, conforme o art. 103 do Regimento Interno deste Tribunal. Prevenção que não prevalece sobre a competência em razão da matéria. Inteligência da Súmula 158 deste Tribunal. Demanda que discute apenas e tão somente a posse de semovente. Aplicação do Enunciado nº 4 da Seção de Direito Privado. Matéria afeta a uma das Câmaras integrantes da Terceira Subseção de

Direito Privado, conforme o artigo 5º, inciso III, item III.14, da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal. Precedentes deste Grupo Especial. CONFLITO JULGADO PROCEDENTE, FIXADA A COMPETÊNCIA DA 36ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, SUSCITANTE". (TJSP – Conflito de competência nº 0043004-53.2024.8.26.0000 – Rel. Des. Viviani Nicolau - Grupo Especial da Seção do Direito Privado – Julgado em 18.12.2024).

Desta forma, o julgamento do recurso ora interposto é da competência da Primeira Subseção de Direito Privado desta Egrégia Corte Bandeirante, consoante disposto na Resolução 623/2013, mais especificamente em seu artigo 5º, itens I.25.

Diante do exposto, **NÃO SE CONHECE** do recurso e determina-se a redistribuição para uma das Câmaras das Primeira Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª) competente para o julgamento, com a compensação oportuna.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora