



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003042

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 41919

Apelação Cível Processo nº **1022393-38.2022.8.26.0451**

Relator(a): **CRISTINA ZUCCHI**

Órgão Julgador: **34ª Câmara de Direito Privado**

Trata-se de recurso de apelação (fls. 376/386, sem preparo – gratuidade concedida às fls. 49) interposto contra a r. sentença de fls. 367/371 (da lavra do MM. Juiz de Direito MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA), cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação indenizatória ajuizada por BIANCA LIMA PIVA em face de PARQUE PIAZZA VERONA INCORPORAÇÕES SPE LTD E M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. Em razão da sucumbência, condenou a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Apela a autora, insistindo na condenação da parte ré a título de danos morais, sob o argumento, em síntese, de propaganda enganosa. Sustenta que na entrega das chaves, mais precisamente, após assinar o contrato de compra e venda, foi surpreendida e sofreu uma enorme decepção, pois o apartamento adquirido diverge substancialmente do modelo decorado anteriormente demonstrado e das fotografias na publicidade, com alterações estruturais na cozinha e no banheiro, pois foram instalados shafts/colunas, bem como parte do encanamento se encontra absolutamente exposto, sem a possibilidade de embutir a tubulação, além de diminuir a área útil do imóvel, já de pequenas dimensões.

O recurso é tempestivo (fls. 374/376), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vieram contrarrazões às fls. 417/425, pugnando pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Ajuizou a autora demanda indenizatória, visando impor à parte ré a condenação a título de danos morais, por propaganda enganosa e vício construtivo.

Trata-se de ação, portanto, em que não se discute o instrumento de compromisso de compra e venda, e, portanto, não alcança a competência comum prevista na Resolução nº 813/2019, que alterou a Resolução nº 623/2013, ambas do TJSP¹.

Nesse sentido, a causa em debate está albergada pelas Colendas 1ª à 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado desta Egrégia Corte, competentes para o julgamento das ações relativas à *compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessas 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*, nos termos do art. 5º, inc. I. 25, da Resolução nº 623/2013, do Órgão Especial do Tribunal de Justiça.

Na esteira deste entendimento já se pronunciou este Egrégio Tribunal, em casos análogos ao presente:

“EMENTA: Apelação – Ação de indenização por danos materiais – Vícios construtivos - Competência recursal - A competência se fixa pela causa de pedir - Pretensão de indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos encontrados na área da garagem, cuja metragem se apresenta em tamanho inferior àquele vendido - Matéria recursal inserida no âmbito de competência da 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado dessa Corte - Precedentes deste Egr.

¹ “ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça”.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal de Justiça - Recurso não conhecido, com determinação. **TRECHO DO VOTO**: “(...) Trata-se de demanda que não visa a discussão acerca de cláusulas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, cuja competência é comum a todas as Subseções de Direito Privado, pois envolve discussão acerca da responsabilidade de incorporadora pelos vícios construtivos, no caso, encontrados na área da garagem, cuja metragem se apresenta em tamanho inferior àquele vendido. E a competência para o julgamento desta matéria, nos termos da Resolução nº 623/2013 (artigo 5º, itens I.25 e I.28), compete à 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado (...)” TJSP; Apelação Cível 1055765-93.2019.8.26.0576; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

“INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM – VAGA ENTREGUE COM CARACTERÍSTICAS DIVERSAS DA PROMETIDA EM CONTRATO - COMPETÊNCIA RECURSAL - Nos termos do art. 5º, I.17, I.25 c.c. I.28 da Resolução nº 623/2013 desta Corte, as ações relativas à compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos, são da competência da 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça. Ausência de hipótese de competência comum das demais Subseções de Direito Privado (II e III), nos termos da Resolução nº 813/2019 desta Corte, pois não se trata de mero compromisso de venda e compra. Prevenção que não prevalece em razão da incompetência em razão da matéria. Súmula 158 desta E. Corte – Remessa dos autos a uma das Câmaras competentes - Recurso não conhecido”. (TJSP; Apelação Cível 1036033-63.2018.8.26.0576; Relator (a): Walter Fonseca; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024)

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – COMPETÊNCIA RECURSAL. 1- Autor que pretende a reparação de danos decorrentes dos vícios de construção do imóvel adquirido da requerida. 2- Matéria de competência da Subseção de Direito Privado I, nos termos do item 5, I.25 da Resolução 623/2013. 3- Redistribuição determinada. Recurso não conhecido”. (TJSP; Apelação Cível 1008195-45.2022.8.26.0079; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)

“COMPETÊNCIA RECURSAL. Apelação. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Vício construtivo. Ação indenizatória. Danos morais. Sentença procedente. Ação que versa apenas sobre indenização por danos morais, em razão do vício construtivo que apresenta o imóvel adquiridos pela autora, não havendo



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

discussão acerca do compromisso de venda e compra firmado entre as partes. Competência das Câmaras da Subseção I de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras). Inteligência do disposto no art. 5º, incisos, I.25 e I.28 da Resolução nº 623/2013, do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. Determinação de remessa dos autos a uma daquelas C. Câmaras – Recurso NÃO CONHECIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1013341-52.2021.8.26.0451; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2023; Data de Registro: 21/09/2023)

"APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – DANOS MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – VÍCIO CONSTRUTIVO – COMPETÊNCIA RECURSAL – Hipótese em que as partes celebraram compromisso de compra e venda de imóvel – Ação que versa apenas sobre indenização por danos morais, em razão do vício construtivo que apresenta o imóvel adquiridos pelos autores, não havendo discussão acerca do compromisso de venda e compra firmado entre as partes - Competência das 1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado I, às quais compete o julgamento de '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' e 'ações de responsabilidade civil contratual relacionadas com matéria da própria Subseção' - Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça – Precedentes deste E. TJ - Recurso não conhecido, com remessa determinada a uma das Câmaras competentes para o julgamento". (TJSP; Apelação Cível 1014684-83.2021.8.26.0451; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2022; Data de Registro: 26/07/2022)

Desse modo, a competência recursal em ações desta natureza não é das 25ª à 36ª Câmaras de Direito Privado, mas sim de uma das 1ª à 10ª Câmaras de Direito Privado.

Ante o exposto, pelo meu voto, entendendo não se inserir a matéria aqui tratada dentro da competência desta C. 34ª Câmara de Direito Privado, não conheço do recurso, determinando a remessa dos autos a uma das E. Câmaras acima mencionadas, com as homenagens de estilo, por serem competentes para o julgamento da ação em tela.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora