



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000284027

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013679-82.2023.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes DENILSON VIEIRA e VITORIA OLIVEIRA SANTOS, são apelados ZETAX INCORPORADORA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ZARIN PARTICIPAÇÕES E EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA. e FUNCHAL CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 27.972

Apelação nº 1013679-82.2023.8.26.0248

Comarca de Indaiatuba – 4ª Vara Cível

Apelantes: Denilson Vieira e Vitoria Oliveira Santos

Apeladas: Funchal Construções Ltda, Zetax Incorporadora, Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Zarin Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação indenizatória fundada no atraso na entrega de unidade residencial do Programa Minha Casa Minha Vida – Improcedência da ação, sem que tivessem os autores prévia vista da documentação juntada pelas rés – Inobservância do disposto nos artigos 436 e 437 do CPC – Sentença anulada – Recurso provido.

Decisão modificativa, proferida em embargos declaratórios, julgou improcedente ação indenizatória e condenou os autores nos encargos sucumbenciais.

Os vencidos recorrem para modificação desse resultado, com os seguintes argumentos: (a) cerceamento de defesa, pois a eles não foi dada vista sobre documentação juntada pelas rés; (b) a revelia das rés implicaria na procedência da ação; (c) a Zarin é parte legítima para esta demanda, porque ela trata de relação de consumo, prevalecendo a teoria da aparência e a sua vinculação com o grupo empresarial; (d) é nula de pleno direito a cláusula que estabeleceu a prorrogação do prazo para a entrega do imóvel, não podendo o contrato firmado com a Caixa Econômica Federal substituir o anterior, havendo de prevalecer o prazo inicial, segundo entendimento jurisprudencial, pouco importando que se trate de contratação vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Acolhe-se a arguição preliminar que invoca ter havido cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide.

Isto porque a sentença foi proferida sem que se desse vista aos autores da manifestação e documentação anexada a fl. 77 e seguintes.

O que se nota é que foi fundamental para a solução dada a lide a anexação aos autos daquela documentação, sem observância das disposições dos artigos 436 e 437 do CPC.

Está caracterizado o cerceamento de defesa.

Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso para anular a decisão proferida, com abertura de vista aos recorrentes para manifestação sobre o processado, após a juntada de fl. 77 e seguintes.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)