



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000288305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000547-41.2022.8.26.0264, da Comarca de Itajobi, em que é apelante WESLEY SILVA MAIA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CIDADE NORTE EMPREENDIMENTOS RIO PRETO LTDA - ME, FARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e JOAO ROBERTO APARECIDO DA SILVA.

ACORDAM, em 35ª 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 conflito de competência. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 24 de março de 2025

GILSON DELGADO MIRANDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Comarca de Itajobi



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação n. 1000547-41.2022.8.26.0264

Apelante: Wesley Silva Maia

Apelados: Cidade Norte Empreendimentos Rio Preto Ltda. e outros

Voto n. 31.268

COMPETÊNCIA RECURSAL. Compromisso de compra e venda de imóvel e empreitada. Programas MCMV ou CVA da CEF. Competência comum das Subseções de Direito Privado, nos moldes do disposto no art. 5º, § 3º, da Resolução 623/13 do OETJSP. Conflito negativo de competência suscitado. Recurso não conhecido, com remessa dos autos ao Grupo Especial da Seção do Direito Privado.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 380/388, cujo relatório adoto, proferida pela juíza da 1ª Vara da Comarca de Olímpia, Marina de Almeida Gama, que julgou parcialmente procedente os pedidos de resolução contratual em face dos corréus Cidade Norte e João Roberto, reconhecendo sucumbência recíproca e fixando honorários sucumbenciais em 10% da condenação.

Segundo o apelante, autor, a sentença deve ser anulada, preliminarmente, por cerceamento de defesa. No mérito, defende que a sentença merece ser reformada, em síntese, porque a corré Farina é parte legítima e tem responsabilidade solidária, bem como porque há dano moral indenizável.

Recurso aparentemente tempestivo e isento de preparo (fls. 132), foi respondido (fls. 478/483 e 484/499).

Acórdão da 5ª Câmara de Direito Privado, integrada pelo relator sorteado, não conhecendo do recurso por entender que ele seria de competência da Segunda e Terceira Subseções (fls. 506/510).

Distribuído o processo na forma da Resolução n. 772/2017 do OETJSP, houve oposição ao julgamento virtual (fls. 513).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Necessária deliberação sobre questão prejudicial de competência recursal.

Esse é o relatório.

Em caráter excepcional, respeitosamente suscito conflito negativo de competência. A meu ver, o recurso deve mesmo ser processado e julgado pela 5ª Câmara de Direito Privado.

Como é largamente sabido, "a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la" [grifei] (artigo 103 do Regimento Interno deste egrégio Tribunal).

E conforme se vê facilmente pela petição inicial (fls. 1/27), a demanda versa sobre "CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO POR EMPREITADA", nas palavras da própria parte autora, ou sobre "CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – CCFGTS – PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA", nos termos do contrato (fls. 33/54).

Nesses termos, força a aplicação do artigo 5º, § 3º, da Resolução n. 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça, com redação dada pela Resolução n. 813/2019 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça: "serão da competência comum das Subseções de Direito Privado 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" [grifei].

Assim já decidiu o Grupo Especial da Seção do Direito Privado em caso semelhante envolvendo contrato principal de compromisso de compra e venda de imóvel e contrato acessório de empreitada mista firmado no âmbito de programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) e o Casa Verde e Amarela (CVA) da Caixa Econômica Federal: nesses casos "a discussão recai,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

principalmente, sobre o compromisso de compra e venda de imóvel e, secundariamente, sobre o contrato de empreitada, de modo que, para a fixação da competência, no vertente caso, deve-se levar em conta a natureza do negócio principal, ou seja, o compromisso de compra e venda de bem imóvel, sem o qual o contrato de empreitada sequer existiria, o que atrai a regra prevista no artigo 5º, § 3º, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça (DJE de 06.11.2013, p. 04/06), que estabelece a competência comum das Subseções de Direito Privado" [grifei] (TJSP, Conflito de Competência n. 0011915-80.2022.8.26.0000, Grupo Especial da Seção do Direito Privado, j. 05/10/2022, rel. Des. Correia Lima).

Posto isso, não conheço do recurso e determino a remessa dos autos ao Grupo Especial da Seção do Direito Privado para julgamento do conflito de competência ora suscitado.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica