



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000015-69.2023.8.26.0252, da Comarca de Ipaçu, em que são apelantes/apelados PEDRO LUIZ MAZULO e RAFAELA RODRIGUES MIRANDA, são apelados/apelantes IRMÃOS PAPIM E CIA LTDA e VIVERBEM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso interposto e determinaram a remessa dos autos à C. Subseção de Direito Privado I, com as cautelas e homenagens de estilo. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8.874

Apelação Cível nº 1000015-69.2023.8.26.0252

Comarca: Ipaussu

Apelantes/Apelados: Pedro Luiz Mazulo e Rafaela Rodrigues Miranda

Apelantes/Apelados: Irmãos Papim e Cia Ltda. e Viverbem Empreendimentos e Participações Ltda.

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – LOTEAMENTO URBANO – Incompetência desta C. Subseção de Direito Privado II – Inteligência do art. 5º, item I.21 e I.25 da Resolução nº 623/13 do TJSP – Competência de uma das C. Câmaras da Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado).

RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO À SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO I.

Vistos.

Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença de fls. 690 a 700, complementada às fls. 730 a 733, que, na ação ajuizada por PEDRO LUIZ MAZULO E RAFAELA RODRIGUES MIRANDA em face de IRMÃOS PAPIN & CIA LTDA e EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato discutido e condenar as rés, solidariamente, à restituição integral das parcelas pagas pelo imóvel e ao reembolso da comissão de corretagem e IPTU, afastando o pedido de indenização por lucros cessantes, pagamento de multa penal inversa e danos morais.

Inconformados, recorrem os autores. Alegam que houve equívoco na r. sentença ao não reconhecer os lucros cessantes e os danos morais diante da frustração causada pelo inadimplemento absoluto das rés, que, mesmo após o prazo contratual e prorrogação de carência, não iniciaram as obras prometidas no loteamento. Sustentam que o atraso superior a três anos, aliado à apropriação indevida dos valores pagos pelos consumidores, enseja o dever de

indenizar, com base em precedentes do STJ e da jurisprudência local.

Pleiteiam a reforma da r. sentença para condenar as apeladas ao pagamento de lucros cessantes, na ordem de 0,5% sobre o valor do contrato, ou, subsidiariamente, à multa contratual inversa, nos termos do Tema 971 do STJ, bem como ao pagamento de indenização por danos morais em valor não inferior a R\$ 10.000,00. Requerem, ainda, o reconhecimento da sucumbência mínima da parte apelante nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.

Recurso desacompanhado do preparo em razão da gratuidade deferida (fls. 323). Contrarrazões juntadas às fls. 919 a 926.

Contra a r. sentença, também apelam as empresas rés. Aduzem que a paralisação das obras do empreendimento ocorreu devido a fatores externos, como a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta pelo Município de Bernardino de Campos e Ministério Público, além das dificuldades impostas pela pandemia da Covid-19, afastando, assim, a responsabilidade das recorrentes pela rescisão contratual. Alegam que a devolução das parcelas deve ocorrer de forma parcelada, conforme previsto na legislação de loteamentos.

Sustentam ainda a ilegitimidade passiva quanto à devolução da comissão de corretagem, haja vista que o valor foi pago diretamente à empresa Kadoshi Negócios Imobiliários Ltda. Argumentam, também, a ocorrência de prescrição trienal em relação ao pedido de devolução da comissão de corretagem, nos termos do art. 206, §3º, IV, do Código Civil.

Defendem a necessidade de uniformização das decisões judiciais proferidas em demandas análogas no mesmo juízo, que teriam reconhecido a prescrição do pedido de restituição da comissão de corretagem. Pleiteiam, ainda, a modificação do termo inicial dos juros de mora para a data do trânsito em julgado da sentença, conforme orientação do STJ.

Requerem a exclusão da condenação à devolução de valores pagos a título de IPTU, por se tratar de tributo de competência municipal. Postulam, ademais, a revogação da gratuidade de justiça deferida à parte autora por ausência de comprovação da hipossuficiência econômica.

Por fim, alegam cerceamento de defesa, ao argumento de que foram indeferidos pedidos de produção de prova testemunhal, realização de inspeção judicial e depoimento pessoal da parte autora, bem como a designação de audiência de conciliação. Requerem a nulidade da sentença ou, subsidiariamente, a sua reforma integral. Buscam também o efeito ativo para determinar o imediato desbloqueio de valores constrictos nos autos.

Apelo acompanhado do comprovante de preparo (fls. 864 e 933). Contrarrazões juntadas às fls. 891 a 915.

É o relatório.

Trata-se de ação proposta por Pedro Luiz Mazulo e Rafaela Rodrigues Miranda em face de Irmãos Papin e Cia Ltda. e Viverbem Empreendimentos e Participações Ltda com o objetivo de ver declarada a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel situado em loteamento urbano, com a consequente devolução dos valores pagos, além do reembolso do IPTU, comissão de corretagem, além do pagamento de lucros cessantes e danos morais.

Como causa de pedir, alegaram os autores que houve inadimplemento das obrigações contratuais por parte das rés, que deixaram de providenciar as obras de infraestrutura do loteamento dentro dos prazos estabelecidos no empreendimento “Jardim das Oliveiras”.

A r. sentença acolheu em parte os pedidos, razão pela qual ambas as partes se insurgem.

Em que pese o encaminhamento dos autos a esta C. 23ª Câmara de Direito Privado (Subseção de Direito Privado II), a competência para o julgamento da matéria é de uma das C. 1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado (Subseção de Direito Privado I) deste E. Tribunal de Justiça.

Conforme dispõe a Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial:

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.21 - **Ações relativas a loteamentos** e a localização de lotes, salvo o disposto nos itens I.12 do art. 3º e II do art. 4º, ambos desta Resolução; (Redação dada pela Resolução nº 785/2017)

[...]

I.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; (Redação dada pela Resolução nº 813/2019)

Nesse passo, considerando os termos da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial e o teor do art. 103 do Regimento Interno deste E. TJSP, que dispõe: “*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*”, esta Câmara não é competente para o julgamento da causa.

Em situações como a dos autos, a competência foi atribuída às C. Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado:

APELAÇÃO. COMPETÊNCIA RECURSAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE DE TERRENO). Ação rescisória contratual c.c. indenização por danos materiais e morais. Controvérsia que envolve também discussão a respeito da exigibilidade de despesas de manutenção e conservação de loteamento residencial fechado, administrado por associação de moradores. Matéria não abarcada pela esfera de competência desta C. 33ª Câmara de Direito Privado. Competência da 1ª a 10ª Câmaras de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inc. I, alínea I.1, da Resolução nº 623/2013 desta Corte de Justiça. Determinação de remessa dos autos à Subseção I da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO NÃO CONHECIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1100942-14.2023.8.26.0100; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2024; Data de Registro: 14/12/2024);

Apelação - Ação indenizatória - **Compromisso de compra e venda de**

lote - Atraso na entrega de obra de infraestrutura de loteamento -
Competência de umas das Colendas Câmaras que integram a Primeira Subseção de Direito Privado desta Corte (1ª a 10ª Câmaras) - Art. 5º, I.21, da Resolução 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça ("Ações relativas a loteamentos") - Remessa dos autos a uma das Colendas Câmaras integrantes da Primeira Subseção de Direito Privado - Precedentes - RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação de remessa e protesto por compensação.

(TJSP; Apelação Cível 1001659-75.2020.8.26.0115; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campo Limpo Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024);

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL EM LOTEAMENTO – AÇÃO DE NULIDADE CONTRATUAL – COMPETÊNCIA – 1ª à 10ª Câmaras de Direito Privado – Art. 5º, I. 21, da Resolução 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça – Redistribuição – RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.

(TJSP; Apelação Cível 1055559-56.2023.8.26.0506; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2024; Data de Registro: 19/11/2024); e

Agravo de instrumento – Ação de rescisão contratual e indenização por danos materiais e morais – **Compromisso de compra e venda de imóvel** - Competência recursal - Incompetência da 25ª Câmara de Direito Privado - A competência para julgar ações relativas a compromisso de compra e venda em geral, embora com previsão comum às três subseções da Seção de Direito Privado, deve observar a divisão preferencial estabelecida no artigo 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013, que atribui à Primeira Subseção de Direito Privado a análise de demandas diretamente relacionadas à compra e venda de bens imóveis - A correta interpretação do §3º do artigo 5º da Resolução nº 623/2013, que trata da competência comum em ações de compra e venda de bens em caráter geral, não pode esvaziar a competência preferencial prevista no inciso I.25, atribuída à Primeira Subseção para o julgamento das ações envolvendo compra e venda de bens imóveis - Precedentes desta E. Corte – Ademais, ante o julgamento de anterior recurso de apelação interposto em ação ordinária conexa a presente ação pela Col. 5ª Câmara de Direito Privado, enseja a sua prevenção – Inteligência do art. 105 do Regimento Interno - Competência declinada – Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição à Câmara preventa.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2310350-03.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, não conheço do recurso interposto e determino a remessa dos autos à C. Subseção de Direito Privado I, com as cautelas e homenagens de estilo.

Recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos ao julgamento virtual.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA