



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000308037**

**DECISÃO MONOCRÁTICA**

**Apelação Cível**      Processo nº **1000546-56.2022.8.26.0264**

Relator(a): **RONNIE HERBERT BARROS SOARES**

Órgão Julgador: **8ª Câmara de Direito Privado**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000546-56.2022.8.26.0264**

**APELANTE: LUIS CARLOS DIVINO MATIAS (JG)**

**APELADA: EMPRESA CIDADE NORTE EMPREENDIMENTOS RIO PRETO E OUTROS**

**COMARCA: ITAJOBÍ – VARA ÚNICA**

**MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: MARINA MIRANDA BELOTTI HASMANN**

**DECISÃO MONOCRÁTICA nº 12320**

**EMENTA:**

**COMPETÊNCIA RECURSAL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS – CONTRATO DE EMPREITADA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - MATÉRIA AFETA ÀS SEGUNDA E TERCEIRA SUBSEÇÕES DE DIREITO PRIVADO – RECURSO NÃO CONHECIDO – ART. 5º, § 1º, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 - REDISTRIBUIÇÃO DETERMINADA.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Vistos.**

1 – A r. sentença de fls. 354/362, de relatório adotado: (i) julgo extinto o feito, sem resolução de mérito, com relação à ré FARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, nos termos do art. 485, inc. VI, do C.P.C. Em virtude da sucumbência, condenou a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono da parte adversa, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa; e (ii) julgo parcialmente procedente os pedidos formulados com relação à CIDADE NORTE EMPREENDIMENTOS RIO PRETO LTDA – ME e JOÃO ROBERTO APARECIDO DA SILVA, nos termos do art. 487, inc. I, do C.P.C., para o fim de: (a) declarar a rescisão do "Contrato de Aquisição de Terreno e Construção por Empreitada" celebrado entre as partes, por culpa exclusiva da contratada; (b) declarar a inexigibilidade dos cheques emitidos para o pagamento parcelado e posteriormente sustados; (c) condenar os requeridos, solidariamente, a devolução à parte autora, da quantia por ela desembolsada e não empregada na obra, com apuração dos valores devidos em liquidação de sentença; (d) condenar, os requeridos, solidariamente, ao pagamento da multa contratual correspondente a 20% do valor do contrato, no importe de R\$ 27.200,00. Pela sucumbência, condenou a parte autora a arcar com 30% das custas processuais e o requerido, solidariamente, com os outros 70%. Com relação aos honorários advocatícios, fixou em 10% do valor da condenação, cabendo a parte autora o pagamento de 30% ao patrono dos requeridos e os requeridos o pagamento de 70% ao advogado da parte autora. Ressalvado, quanto à parte da autora, os benefícios da gratuidade da justiça

Inconformada, recorre a parte autora, às fls. 365/381. Argui nulidade da sentença por cerceamento de defesa, diante do indeferimento da prova oral. No cerne, aduz se legitima a manutenção da ré Farina no polo passivo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

da lide, porquanto esta é a proprietária do loteamento, sem falar que fazia parceria de venda casada com os outros dois corréus (Cidade Norte e João Roberto), razão pela qual deve responder solidariamente pela condenação. Sustenta a existência de dano moral a gerar indenização.

Contrarrazões (fls. 451/472).

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 478 e 480).

**É o relatório.**

2. A controvérsia gira em torno de ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de valores e danos morais, cujo objeto é o CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO POR EMPREITADA firmado, em 08/12/2020, com a corré EMPRESA CIDADE NORTE EMPREEENDIMENTOS RIO PRETO LTDA, bem como o CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS, firmado, aos 20/05/2021, com a corré FARINA EMPREEENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS LTDA., junto à CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Todos os contratos visam a construção de uma casa, na quadra C, lote 43, no bairro Residencial Farina, município de Itajobi, matrícula n. 43.358, do ORI de Novo Horizonte (fls. 01/26).

Em virtude de proferida a r. sentença de parcial procedência, o autor apelou.

Com efeito, a competência para decidir a lide concorrente da Segunda e Terceira Subseções de Direito Privado, consoante dispõe o §1º, do art. 5º, da Resolução nº 623/2013, a saber:

**§ 1º. Serão da competência preferencial e comum às Subseções Segunda e Terceira, compostas pelas 11ª a 38ª Câmaras, as ações relativas a locação ou prestação de serviços, regidas pelo Direito**



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Privado, inclusive as que envolvam obrigações irradiadas de contratos de prestação de serviços escolares e de fornecimento de água, gás, energia elétrica e telefonia.**

Quanto ao tema, traga-se a decisão monocrática em que a ré Farina Empreendimentos Imobiliários Ltda. também faz parte da lide:

**Trata-se de apelação interposta por VALTER DANIEL DIAS contra a r. sentença de fls. 283/245, cujo relatório se adota, que nos autos da ação declaratória de rescisão contratual, restituição de valores e indenização por danos morais que promove em face de FARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SILVA E SILVA CONSTRUTORA RIO PRETO LTDA. e JOÃO ROBERTO APARECIDO DA SILVA. , julgou parcialmente procedente a pretensão inicial em relação à segunda requerida, improcedente em relação ao terceiro requerido, e extinguiu o feito em relação à primeira requerida.**

**Alega o apelante que a r. sentença incorreu em cerceamento de defesa em virtude do indeferimento da prova testemunhal, a qual demonstraria que as empresas recorridas atuavam em conjunto e promoviam vendas casadas, formando um grupo econômico. Acrescenta que as requeridas realizam suas tratativas dentro do escritório da recorrida Farina**

**Empreendimentos Imobiliários Ltda., que indicava, por sua vez, os serviços da recorrida Silva e Silva Construtora Rio Preto Ltda., razão pela qual aquela possui legitimidade passiva para a demanda. Reitera que as requeridas trabalhavam em conjunto, inclusive contando com funcionária que prestava serviços e testemunhava contratos de ambas as sociedades empresárias, existindo mais de 40 ações, todas elas no mesmo sentido, razão pela qual a recorrida Farina Empreendimentos Imobiliários Ltda deverá ser condenada em solidariedade com a Silva e Silva Construtora Rio Preto Ltda. No mérito, pugna pela condenação das requeridas ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados, que são in re ipsa porquanto oriundos de falha na prestação dos serviços.**

**(...).**

**2. Consta da peça vestibular que o apelante adquiriu da recorrida Farina Empreendimentos Imobiliários Ltda. , um imóvel descrito como o lote 06 da quadra I, no bairro Residencial Farina, localizado no município de Itajobi e cadastrado sob a matrícula nº 43.488 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Novo Horizonte, e celebrou com a recorrida Silva e Silva Construtora Rio Preto Ltda. , representada pelo recorrido João Roberto Aparecido da Silva , um contrato de construção por empreitada para edificar no terreno adquirido.**

**De acordo com o relato apresentado, o recorrente também celebrou "contrato de venda e compra de terreno e mútuo para obras com obrigações de alienação fiduciária em garantia" com a Caixa**



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Econômica Federal, ajustando o preço de R\$ 145.000,00, dos quais R\$ 89.599,00 integrariam o montante devido pela aquisição do terreno e o restante seria destinado à construção da residência, a qual, segundo o pactuado com a requerida Silva e Silva Construtora Rio Preto Ltda. , teria início em no máximo trinta dias da assinatura do contrato de financiamento e observaria o prazo de execução de 180 dias, com tolerância de outros 30 dias.

Ocorre que, transcorridos seis meses entre a assinatura do contrato junto à Caixa Econômica Federal, bem como efetuado o pagamento do montante de R\$ 18.401,00, somente o alicerce da residência havia sido realizado, tendo a construtora recorrida abandonado a construção. Assim, ingressou o apelante com a presente ação, com o objetivo de ver reconhecida a solidariedade entre os requeridos e rescindir o contrato de empreitada pactuado, protestando pela condenação da parte ré à restituição da quantia desembolsada e ao pagamento de indenização por lucros cessantes, multa contratual e danos morais.

Tecidas as ponderações necessárias, parte-se do disposto no art. 103 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo o qual a competência recursal é definida pelo pedido inicial que, no caso em apreço, funda-se no inadimplemento de contrato de empreitada , destacando-se que em emenda à inicial, o apelante esclarece que somente pretende a rescisão deste negócio jurídico , e não do contrato de compra e venda celebrado com a requerida Farina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 117/119). Por conseguinte, nos termos do art. 5º, § 1º da Resolução nº 623/2013 deste e. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a competência preferencial para o julgamento das ações relativas à prestação de serviços, dentre as quais se incluem os serviços de construção/empreitada, pertence a uma das c. Câmaras da Segunda e Terceira Subseções de Direito Privado. (TJSP; Apelação nº 1000623-65.2022.8.26.0264; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca: Itajobi; Relator (a) Ademir Modesto de Souza; Data de julgamento 18/12/2024; data de Registro: 18/12/2024).

**Idem.** (TJSP; Apelação nº 1010694-61.2022.8.26.0132; Relator: Marcos Vinícius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Catanduva; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024);

(TJSP; Apelação nº 1002515-11.2021.8.26.0404; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Orlândia; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 14/05/2024);



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

3. Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO** e determino a redistribuição a uma das Câmaras das Segunda e Terceira Subseções de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES  
**Relator**