



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042168-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante BRUNO WILLIAM CANDIDO JOTA, é agravado BERNARDI HORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SERGIO GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2042168-12.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: BRUNO WILLIAM CANDIDO JOTA

**AGRAVADO: BERNARDI HORTO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

VOTO 56.491

Agravo de instrumento. Ação ordinária. Autor objetiva rescindir contrato celebrado com a requerida, bem como o recebimento dos valores pagos e Indenização por danos morais. Decisão ora agravada que determina a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da lide e determina a remessa do feito à Justiça Federal. Inconformismo que prospera. Pretensão deduzida pelo autor que diz respeito diretamente à sua relação contratual com a ora agravada, não havendo que se falar em integração da lide pela Caixa Econômica Federal, já que não se discute qualquer questão envolvendo o financiamento imobiliário contratado junto a tal instituição financeira. Precedentes desta Corte. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r.decisão (fls.327/331) que, em ação de rescisão contratual, determinou a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da lide, determinando a redistribuição dos autos à Justiça Federal.

Sustenta o agravante, em síntese, que a discussão nos autos envolve a rescisão do contrato celebrado entre as partes, bem como devolução dos valores pagos. Além disso, sequer houve liberação do financiamento habitacional que a empresa publica federal pagaria à agravada em razão do grande atraso no empreendimento, demonstrando a impertinência da remessa dos autos para a Justiça Federal. Esclarece que sua insurgência se relaciona com a conduta da construtora, que praticou violação do contrato, aplicando alíquotas exorbitantes, não havendo questionamento acerca da cobrança de taxa de obra ou qualquer matéria relacionada ao financiamento imobiliário. Colaciona entendimento jurisprudencial pertinente e pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso, com a reforma da r.decisão agravada.

O efeito suspensivo foi concedido a fls. 52.

Resposta a fls. 56/58.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos morais narrando o autor que adquiriu um apartamento no Residencial Moema tendo pago com recursos próprios junto à construtora 19 parcelas, até a data de 29/12/21. Relata que por problemas financeiros não conseguiu continuar arcando com os pagamentos e as tentativas extrajudiciais de solução do problema não resultaram frutíferas. Em adição, aponta para a cobrança de índices acima do contratado, resultando em propaganda enganosa. Objetiva, poranto, seja promovida a devolução de valores pagos e indenização por danos morais.

Após apresentação de contestação pela parte requerida, o magistrado de origem prolatou a decisão ora guerreada com o seguinte teor:

“A arguição de necessidade de formação de litisconsórcio passivo, levantada pela ré, deve ser acolhida. De fato, pelo exame dos autos, constata-se que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (fls. 42/48), foi sucedido pelo Contrato de Financiamento com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, firmado com a Caixa Econômica Federal (fls.183), assinado em abril/2021, e, portanto, antes da propositura desta demanda, o que ocorreu no ano de 2024. A inicial contempla pedido de declaração de rescisão do contrato e a condenação da ré à integralidade dos valores pagos, afetando o direito material do credor fiduciário, especificamente a propriedade do bem. Nesse passo, verifica-se a pertinência subjetiva para que a Caixa Econômica Federal integre a lide, cuidando-se de litisconsórcio passivo necessário, porquanto a pretensão deduzida na exordial busca o desfazimento de negócio jurídico do qual participou a empresa pública federal, consignando-se que, nos termos do art. 109, inciso I, da Constituição Federal, a competência para a apreciação do feito passa a ser da Justiça Federal.”

(...)

Ante o exposto, providencie a z. Serventia a inclusão da Caixa Econômica Federal (dados às fls. 181/182) no polo passivo da ação e, após o decurso do prazo para interposição de recurso em face desta decisão, remetam-se os autos ao Cartório do Distribuidor para redistribuição da lide à Justiça Federal.”

Ressalvado o entendimento externado pelo juízo de origem, a pretensão recursal merece acolhimento.

Com efeito, denota-se que a pretensão autoral consiste na rescisão contratual da avença celebrada entre as partes sob a tese de que houve desequilíbrio financeiro, alegando o autor que a empresa requerida a cobrança de valores não contratados, além de reajuste de parcelas de forma contrária à promessa de ausência de reajuste nas parcelas durante os primeiros 18 meses da assinatura do contrato.

Diante de tal cenário, não se mostra necessária a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da lide em se considerando que não há discussão alguma em relação ao financiamento com ela pactuado.

Vide entendimento sufragado em casos similares por este E. Tribunal de Justiça, a saber:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA MANTIDA. I. CASO EM EXAME Trata-se de recurso de apelação interposto pela ré contra sentença que declarou a inexigibilidade dos débitos referentes a juros de obra e IPTU anteriores à imissão na posse do autor, determinou a devolução em dobro desses valores, e condenou a ré ao pagamento de indenização por atraso na entrega da obra. A ré alega incompetência da Justiça Estadual, ilegitimidade passiva para cobrança dos juros de obra, validade da cláusula contratual sobre o prazo de entrega, e argui que a sentença é ultra petita. II. *QUESTÃO EM DISCUSSÃO* A questão em discussão consiste em: (i) saber se a Justiça Estadual é competente para julgar a demanda; (ii) verificar a legitimidade da ré para responder pela cobrança dos juros de obra; (iii) analisar a validade da cláusula contratual referente ao prazo de entrega da obra; (iv) avaliar se a sentença configura julgamento ultra petita. III.

RAZÕES DE DECIDIR **A competência da Justiça Estadual é mantida, pois o financiamento com a CEF não é objeto da demanda. A ré é responsável pelo atraso na entrega do imóvel, mesmo que o pagamento dos encargos tenha sido feito à CEF.** A cláusula que vincula o prazo de entrega ao contrato com a instituição financeira é considerada abusiva, em razão da desvantagem exagerada imposta ao consumidor, conforme o Código de Defesa do Consumidor. A sentença não é ultra petita, já que o pedido de devolução em dobro dos valores pagos foi claramente exposto na inicial. IV. DISPOSITIVO E TESE Apelação desprovida. Tese de julgamento: "1. A Justiça Estadual é competente para julgar a demanda relacionada ao atraso na entrega de imóvel. 2. A cláusula que condiciona o prazo de entrega ao contrato com a instituição financeira é abusiva. 3. A sentença que determina a devolução em dobro não é ultra petita." Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: CDC, arts. 2º, 3º, 39, XII, e 51, IV, CPC, art. 487, I, TJSP, Apelação Cível 1018570-73.2017.8.26.0405, Rel. Des. Hertha Helena de Oliveira, j. 16/04/2020, TJSP, Apelação Cível 1001044-46.2023.8.26.0094, Rel. Des. Hertha Helena de Oliveira, j. 06/02/2024, TJSP, Apelação Cível 1001078-55.2022.8.26.0094, Rel. Des. Jane Franco Martins, j. 14/11/2023" (TJSP; Apelação Cível 1000566-04.2024.8.26.0094; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO Compromisso de compra e venda Atraso na entrega do imóvel Juros da obra Pretensão à restituição dos valores cobrados a título de juros de obra durante o atraso na entrega da obra - **Decisão que reconheceu a existência de litisconsórcio com a CEF, já que é ela que recebe os juros, determinando a remessa dos autos à Justiça Federal - Irresignação - Acolhimento - Pedidos formulados pelos autores que não repercutirão no direito da CEF ao recebimento dos juros de obra, discutindo-se somente a restituição pela vendedora dos valores pagos pela compradora sem amortização do saldo devedor Ausência de interesse da CEF Competência da Justiça Estadual - Decisão reformada - Recurso provido"** (TJSP; Agravo de Instrumento 2035133-06.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 23/03/2022; Data de Registro: 23/03/2022).

“COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. IMÓVEL ENTREGUE NO PRAZO PREVISTO. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Formação de grupo econômico pelas rés. Responsabilidade solidária. Artigos 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do CDC. Competência da Justiça Estadual e legitimidade das rés para responderem pelo pedido de devolução dos valores pagos a título de "juros de obra". A CEF não tem qualquer responsabilidade pelo atraso na entrega da obra e não pode responder pelas consequências do retardamento da construção, de sorte que caberá às rés restituírem aos autores os valores relativos aos "juros de obra" ou "taxa de evolução da obra". Interesse processual. Imóvel entregue no prazo previsto. Conclusão das obras no prazo de 16 (dezesseis) meses, contados da data da assinatura do contrato. Admite-se a prorrogação do prazo de construção por 180 dias (cláusula quinta), consoante disposto na Súmula nº 164 deste E. Tribunal de Justiça. Lucros cessantes e dano moral. Sem comportamento ilícito (inadimplemento contratual das rés), não se impõe a reparação do dano, despidiend a análise dos demais pressupostos do dever de indenizar. "Juros de obra". A cobrança de "taxas de obras" ou "juros de obras" só é possível até o prazo previsto para entrega do empreendimento, compreendido o período de 180 dias de tolerância, tese firmada atualmente pelo C. STJ (Tema 996). Improcedência do pedido inicial. Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1001357-43.2020.8.26.0407; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/07/2021; Data de Registro: 19/07/2021).

Diante do exposto, em se considerando que a pretensão deduzida pelo ora agravante diz respeito diretamente à sua relação contratual com a ora agravada, eis que objetiva a rescisão contratual e devolução de valores pagos, não há que se falar em integração da lide pela Caixa Econômica Federal, já que não se discute qualquer questão envolvendo o financiamento imobiliário contratado junto a tal instituição financeira.

Destarte, merece reparo a decisão guerreada, afastando-se a determinação de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da lide, devendo o feito tramitar em seus ulteriores termos perante a Justiça Estadual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais fundamentos, dão provimento ao recurso.

SERGIO GOMES
RELATOR