



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328285

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº **1070696-38.2023.8.26.0002**

Relator(a): **RODOLFO CESAR MILANO**

Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**

VOTO Nº: 09952

APELAÇÃO Nº 1070696-38.2023.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - 1ª VARA CÍVEL

APELANTES: HENRY MAX DOS SANTOS (E OUTRO)

APELADA: RESERVA DA SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **HENRY MAX DOS SANTOS (E OUTRO)**, nos autos da ação de cobrança de diferenças de INCC contra a r. sentença de fls. 555/559 dos autos da ação monitória que ajuizou em face de **EGON KROEFF NETO**, que julgou procedentes os pedidos perquiridos para condenar os réus ao pagamento do débito apontado na inicial, equivalente a R\$ 7.541,35, com correção monetária desde o inadimplemento e juros de mora legais desde a citação, extinguindo o feito com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil. E, em razão da sucumbência, condenou os requeridos no pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono da requerente, os quais arbitrou em 15% sobre o valor atualizado da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Irresignados, recorrem os réus, requerendo preliminarmente a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No mais, arguem cerceamento de defesa, uma vez que após o julgamento de recurso de agravo de instrumento interposto não foram intimados para recolhimento das respectivas custas da reconvenção, a qual não foi conhecida. Pleiteia a anulação da r. sentença ou declarada a inexigibilidade da cobrança realizada pela parte autora, ou que seja julgada, também, a reconvenção.

Foi determinado aos réus a juntada de documentos para análise do pedido da concessão da benesse, sobrevivendo resposta às fls. 601/655.

Pois bem. Melhor analisando a matéria dos autos, infere-se destes que alega a parte autora que faz *jus* ao recebimento de supostas diferenças de valores devidos pelos réus, em razão da incidência do INCC-DI (Índice Nacional de Construção Civil Disponibilidade Interna) aos valores devidos em virtude de “instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças” (e-fls. 41/51). E, já na reconvenção, os réus afirmam que a parte autora ultrapassou o prazo limite de entrega estabelecido na cláusula “H” do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças, bem como que o contrato contém cláusulas abusivas, que obrigam o consumidor a arcar com a correção de valores unilateral pelo fornecedor (e-fls. 441/450).

Logo, verifica-se que se tratam de ação e reconvenção que versam sobre revisão e responsabilidade contratual em razão de compra e venda de bem imóvel.

E, conforme previsto no artigo 103, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça: “a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária, ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la”.

Assim, entendo que a competência para processar e julgar recursos interpostos nos autos de ações relativas a compra e venda de bem imóvel e de eventual responsabilidade civil decorrente é de uma das Câmaras, da 1ª a 10ª, da Primeira Seção da Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, e não desta Câmara da Subseção de Direito Privado III, nos termos do quanto previsto no art. 5º, I.25., da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça, que fixa a competência das Seções do Tribunal de Justiça:

“Art. 5º. (...) 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. (...)”

Portanto, é caso de não conhecer deste recurso, determinando sua redistribuição.

A corroborar, cite-se diversos julgados proferidos pela Subseção de Direito Privado I acerca da referida matéria:

*“**Cobrança de diferenças de INCC.** Pedido de Justiça gratuita formulado pelos Réus e não impugnado pela Autora. Deferimento. Réus que foram citados e não apresentaram contestação no prazo legal. Revelia caracterizada. Valor das diferenças de atualização monetária que demandam mero cálculo aritmético. Ademais, contestação intempestiva que oferece impugnação genérica e não apresenta o valor que entendem por correto. Sentença que excluiu a incidência de multa, juros moratórios e honorários advocatícios, do que não houve recurso. Sentença mantida, com majoração da verba honorária, observada a Justiça gratuita, ora deferida, em relação unicamente ao acréscimo, diante do efeito não retroativo. Recurso provido em parte, unicamente para deferir os*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

benefícios da gratuidade.” (TJSP; Apelação Cível 1091777-43.2023.8.26.0002; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2024; Data de Registro: 04/10/2024) (g.n.);

“Ação rescisória. Nos autos da ação declaratória de inexistência de débito, apelação n. 0004762-37.2009.8.26.0554, deu-se parcial provimento ao recurso, quando se decidiu-se pela legalidade da cobrança do INCC até o período da entrega da construção. Não há que se falar em ofensa à coisa julgada ou erro de fato sob falsa premissa, houve total observância ao que restou decidido. Como bem apontado no acórdão rescindendo, os comprovantes de pagamento para quitação do financiamento realizado com a CEF não se confunde com os valores que comprometeu a pagar com recursos próprios para a então apelada, e, assim, em conformidade às decisões anteriores, apurou-se o crédito em favor do réu. Prescrição afastada. Além da interrupção do prazo diante do ajuizamento da ação declaratória de débito, deve-se considerar o prazo inicial para a contagem a última parcela do financiamento. O contrato não se encontra quitado, conforme amplamente discutido e decidido no acórdão rescindendo. A matrícula do imóvel em nome dos autores não afasta o débito existente e o direito à cobrança do valor devido. Precedentes do C. STJ, REsp 1.288-552. A fé pública conferida à escritura lavrada em cartório para a transferência de propriedade de imóvel não serve para atestar de modo absoluto e intangível a veracidade do que é tão somente declarado de acordo com a vontade e boa-fé das partes. Assim, não serve para afastar a execução de dívida particular pela compra do bem, se há provas de que ela ainda não foi quitada”, caso dos autos. Ação improcedente.” (TJSP; Ação Rescisória 2346618-90.2023.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 4º Grupo de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024) (g.n.);

“APELAÇÃO. Ação de cobrança de diferenças de INCC-DI.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reconvenção ajuizada pelos réus, com pleito de improcedência, pedido alternativo de substituição do índice e indenização a título de danos morais. Sentença de procedência da pretensão da autora e improcedência da reconvenção. Inconformismo dos réus-reconvintes com vistas à improcedência da ação e procedência da reconvenção e pedido de gratuidade judiciária deduzido apenas em sede recursal. Determinação de comprovação da alegada hipossuficiência ignorada pelos apelantes. Gratuidade indeferida e deferimento de prazo para o recolhimento do preparo, sob pena de deserção, tendo os recorrentes desdenhado da determinação. Recurso não conhecido, porquanto deserto.” (TJSP; Apelação Cível 1070916-70.2022.8.26.0002; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024) (g.n.)

Ainda, “APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL NA PLANTA. Ação de cobrança movida pela vendedora visando o recebimento de diferenças a título de INCC. Reconvenção postulando a inexigibilidade do débito, a retirada dos nomes dos requeridos de cadastro de inadimplentes e o recebimento de indenização por danos morais. Sentença de procedência da ação principal e improcedência da reconvenção. Inconformismo dos réus-reconvintes. PREVENÇÃO. Ocorrência. Ação anterior ajuizada pelos ora réus-reconvintes tendo por objetivo o recebimento de indenização por atraso na entrega do imóvel, na qual houve recurso de apelação julgado pela Colenda 10ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal. Incompetência desta 3ª Câmara para a análise do presente recurso, com determinação de redistribuição, nos termos do art. 105 do Regimento Interno deste Tribunal. RECURSO NÃO CONHECIDO, DETERMINADA A REDISTRIBUIÇÃO PARA A 10ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO”. (v. 42632).

(TJSP; Apelação Cível 1069140-35.2022.8.26.0002; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2023; Data de Registro: 18/08/2023);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“COMPETÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE DIFERENÇAS DE INCC--DI (Índice Nacional de Construção Civil – Disponibilidade Interna) RECONVENÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Competência de uma das Câmaras, da 1ª a 10ª, da Primeira Seção da Subseção de Direito Privado – a competência para processar e julgar recursos interpostos nos autos de ações de compra e venda de bem imóvel e responsabilidade civil relacionadas, é de uma das Câmaras, da 1ª a 10ª, da Primeira Seção da Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, nos termos da Resolução nº 623/2013, art. 5º, I.25 e I.29. RECURSO DE APELAÇÃO DOS RÉUS NÃO CONHECIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1069532-72.2022.8.26.0002; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2023; Data de Registro: 13/07/2023).

Por fim, há que ressaltar que o julgamento de anterior recurso de agravo de Instrumento julgado por este Relator não firma prevenção, nos termos do art. 102 do Regimento Interno, porque não estava presente a competência *ratione materiae*.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso, e determino a sua redistribuição para as Câmaras competentes para julgá-lo (1ª a 10ª Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado), com as homenagens de estilo.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO
Relator