



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0044760-44.2011.8.26.0068, da Comarca de Jandira, em que é apelante INDEPENDÊNCIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados HAKA 05 PARTICIPAÇÕES S.A. e HAKA 06 PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso e suscitaram o conflito de competência, com determinação. 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 sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Jandira – 1ª Vara

MM. Juiz da causa: André Luiz Tomasi de Queiroz

Apelante: Independência Empreendimentos e Participações Ltda.

Apeladas: Haka 05 Participações S/A. e Haka 06 Participações S/A.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – DANOS MATERIAIS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para condenar a Requerida ao pagamento do valor despendido pelas Autoras para a construção de muros de contenção (com a apuração na fase de liquidação de julgado), ao pagamento da multa diária prevista na cláusula 11 do “instrumento particular de promessa de venda de compra de imóveis e concessão de direito de superfície com condição resolutiva e outras avenças” e à restituição do valor despendido pelas Autoras com geradores e “custos adicionais da locatária repassados às Autoras” (com a apuração na fase de liquidação de julgado), consignando que incumbe às Autoras “o ônus de demonstrar o valor da diferença de geração de kWh entre o diesel e energia da concessionária” – Pretensão relativa ao inadimplemento contratual de promessa de compra e venda de bem imóvel – Competência comum das Câmaras da Seção de Direito Privado, que é definida pela prevenção – **RECURSO DA REQUERIDA NÃO CONHECIDO, E SUSCITADO O CONFLITO DE COMPETÊNCIA, COM A REMESSA DOS AUTOS AO GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO PARA APRECIÇÃO**

Voto nº 40864

Trata-se de apelação interposta pela Requerida contra a sentença de fls.8098/8105, prolatada pelo I. Magistrado André Luiz Tomasi de Queiroz (em 26 de outubro 2021), que julgou parcialmente procedente a “ação indenizatória por danos materiais”, para condenar a Requerida ao pagamento do valor despendido pelas Autoras para a construção de muros de contenção, com a apuração na fase de liquidação de julgado (com correção monetária desde o desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação), ao pagamento da multa diária prevista na cláusula 11 do “instrumento particular de promessa de venda de compra de imóveis e concessão de direito de superfície com condição resolutiva e outras avenças” (com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados desde a citação) e à restituição do valor despendido pelas Autoras com geradores e “custos adicionais da locatária repassados às Autoras”, com a apuração na fase de liquidação de julgado (com correção monetária desde o desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação), consignando que incumbe às Autoras “o ônus de demonstrar o valor da diferença de geração de kWh entre o *diesel* e energia da concessionária”, condenando a Requerida ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da condenação). Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 6.263.864,49.

A Requerida opôs embargos de declaração (fls.8344/8348), que foram rejeitados (fls.8834/8838). Em seguida, apelou.

Alega que entregou o terreno com talude (que tem custo consideravelmente inferior ao muro de contenção), que as Autoras optaram por construir muro de contenção para obterem área edificável maior, que o esboço do projeto executivo (de responsabilidade das Autoras) não considerou a proporção correta do talude, que em razão do erro de projeto por culpa exclusiva das Autoras a execução de muros de contenção foi a solução corretiva, que não descumpriu a cláusula 7.3 do contrato, que o laudo pericial robora os fatos alegados pela Requerida, que ausente o ato ilícito, que inexistente o dever de indenizar, que a cláusula nona do contrato prevê a dilação do prazo para a entrega das obras em caso de índice

pluviométrico superior ao usual para o período, que as Autoras efetuaram alterações ao projeto, que não caracterizada a culpa da Requerida pelo atraso na entrega da obra, que excessivo o valor da multa diária, e que ausente a sucumbência mínima das Autoras. Pede o provimento do recurso, para a improcedência da ação, ou para a redistribuição das verbas da sucumbência. (fls.8843/8878). Preparo a fls.8879/8881.

Contrarrazões a fls.8887/8921.

O recurso foi inicialmente distribuído à 2ª Câmara de Direito Privado, Relatoria da Desembargadora Hertha Helena de Oliveira, que não conheceu do recurso e determinou a redistribuição “a uma das Câmaras das Subseções de Direito Privado II e III deste E. Tribunal de Justiça” (acórdão de fls.9021/9027), o que foi cumprido, com a redistribuição a este Magistrado, e recebidos os autos em 29 de outubro de 2024.

É a síntese.

As Autoras alegam, na petição inicial (fls.07/18), que celebrado contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, referente aos lotes 1 e 2, quadra C, do loteamento Polo Industrial de Jandira II, que o contrato prevê a obrigação de a Requerida executar obras de terraplanagem e de compactação do solo, além de finalizar a estrutura do empreendimento (na qualidade de loteadora), que caracterizado o inadimplemento contratual da Requerida (entregou a terraplanagem com características diversas daquelas descritas no contrato, executou aterro “impróprio à cravação das estacas de fundação do prédio, além de não contar com a devida resistência para receber construções”, e atrasou a entrega da infraestrutura do loteamento), que o inadimplemento contratual resultou em custos adicionais para as Autoras, pedem a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais.

Assim, a controvérsia versa sobre o inadimplemento contratual de promessa de compra e venda (“instrumento particular de promessa de venda e compra de imóveis e concessão de direito de superfície com condição resolutiva e outras avenças – fls.109/125), que é de competência comum das Câmaras da Seção de Direito Privado (nos termos do artigo 5º, parágrafo terceiro, da Resolução número 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo

– “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”).

Dessa forma, define-se a competência pela prevenção e, portanto, preventa a C. 2ª Câmara da Seção de Direito Privado, que julgou anteriores agravo de instrumento (Processo número 2215662-25.2019.8.26.0000 – cópias de fls.7980/7985) e agravo interno (Processo número 2215662-25.2019.8.26.0000/50000 – cópias de fls.8006/8011).

Anoto, por oportuno, que o fato de o contrato de promessa de compra e venda conter obrigação de a promitente vendedora efetuar obras de terraplanagem do lote não afasta a definição da competência recursal nos termos da petição inicial (conforme o disposto no artigo 103 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça¹), e, assim, não altera o objeto da ação (inadimplemento da promessa de compra e venda de bem imóvel) – destacando-se que uma das causas de pedir do inadimplemento contratual é o atraso na entrega da infraestrutura do loteamento (obrigação típica da loteadora nos contratos de promessa de compra e venda – as Autoras alegam, na petição inicial, que “a infraestrutura do loteamento foi também entregue meses após a data ajustada” – fls.09), de modo que a controvérsia não se limita à realização das obras de terraplanagem, mas ao inadimplemento da promessa de compra e venda como um todo.

Cabe destacar:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – Apelação e recurso adesivo contra r. sentença que julgou improcedentes ação de rescisão de contratos c.c. cobrança e indenização por perdas e danos e reconvenção entre partes inversas – Distribuição, por prevenção, dos recursos ao Exmo. Desembargador Relator da 7ª Câmara de Direito Privado, que deles não conheceu e determinou a remessa para uma dentre as Câmaras integrantes das Subseções II e III de Direito Privado – Redistribuição para a 14ª Câmara de Direito Privado que, por sua vez, também não os conheceu e suscitou o conflito de competência – Competência dos órgãos fracionários deste E. Tribunal de Justiça que é determinada em

¹ Art. 103. 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razão da matéria – Demanda que visa a rescisão do contrato principal (de compromisso de venda e compra de imóvel) e acessório (de empreitada mista), sob a alegação de não pagamento da integralidade do preço de aquisição do imóvel e de valores desembolsados para compra de materiais empregados na construção e por serviços prestados – Inexistência de exclusividade de discussão apenas sobre inadimplemento do contrato de empreitada - Demanda que atrai a regra prevista no art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019 – Competência comum das Subseções de Direito Privado – Competência da 7ª Câmara de Direito Privado a quem o recurso foi primeiramente distribuído na Seção de Direito Privado – Conflito julgado procedente e declarada a competência da 7ª Câmara de Direito Privado, a Suscitada. (TJSP, Conflito de competência cível número 0011915-80.2022.8.26.0000, Relator Desembargador Correia Lima, Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado, Data do Julgamento: 05/10/2022, Data de Registro: 05/10/2022).

Destarte, respeitado o douto entendimento da 2ª Câmara de Direito Privado, de rigor o não conhecimento do recurso, com a instauração do conflito negativo de competência.

Ante o exposto, não conheço do recurso e suscito o conflito de competência, remetendo-se os autos ao Grupo Especial da Seção de Direito Privado para a apreciação.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator