



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383257

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2097276-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes BIANCA ALVES DA SILVA e JEFFERSON OLIVEIRA TORRES, são agravados SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SG1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. N° 2097276-26.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (3ª VC – F. REG. STO AMARO)

**AGTES: BIANCA ALVES DA SILVA E JEFFERSON OLIVEIRA
TORRES**

**AGDAS: SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E SQL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA**

JD 1º GRAU: FABRICIO STENDARD

VOTO N° 57.979

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Insurgência contra r. decisão que reconheceu a existência de litisconsórcio passivo com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e a consequente incompetência da Justiça Estadual, ordenando a redistribuição da ação a uma das Varas da Justiça Federal desta Capital. Pretensão inicial da ação que consiste na rescisão do instrumento particular de promessa de compromisso de compra e venda de unidade condominial autônoma que os agravantes firmaram com a agravada. Bem imóvel que, também, é objeto do 'CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA – RECURSOS DO FGTS', firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Contratos conexos. Competência absoluta da Justiça Federal para o processamento e julgamento das causas em que Empresa Pública Federal for interessada. Inteligência do art. 109, I, da CF. Súmula 150 do STJ. Remessa dos autos pelo juízo a quo à Justiça Federal. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **BIANCA ALVES DA SILVA** e **JEFFERSON OLIVEIRA TORRES** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de rescisão contratual c. c. indenização movida contra **SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **SQ1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, que ante o reconhecimento do litisconsórcio passivo com a Caixa Econômica Federal e a consequente incompetência da Justiça Estadual, ordenou a redistribuição da ação a uma das Varas da Justiça Federal desta Capital (fls. 252/253 dos autos principais).

Sustentaram os autores, ora agravantes, em resumo, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL sequer foi consultada sobre o interesse em intervir na ação; que a jurisprudência entende pela desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo, quando a causa de pedir da ação não tiver relação direta com o contrato de compra e venda que gerou a propriedade fiduciária; que a competência da justiça federal acarretará atraso ao deslinde da ação.

Preliminarmente, pleiteia pela concessão do efeito suspensivo.

É o relatório.

Admissível o agravo de instrumento, diante da mitigação do rol do art. 1.015 do Código de Processo Civil, nos termos do entendimento firmado pelo C. STJ no REsp nº 1.704.520/MT (Tema nº 988).

Ao que se tem da petição inicial da

ação, pretensão dos autores, ora agravantes, é a rescisão do instrumento particular de promessa de compromisso de compra e venda de unidade condominial autônoma¹ "RESIDENCIAL SINDONA NATUREZA", firmado em 17 de maio de 2020 (fls. 80/86 dos autos principais). Sustentam a existência de culpa da ré, ora agravada, pelo atraso das obras e, por isso, pretendem que ela suporte eventuais custos decorrentes do distrato do financiamento havido junto à instituição financeira, bem como a restituição das parcelas que pagaram, cujo valor estimado é da monta de R\$18.359,00 (dezoito mil, trezentos e cinquenta e nove reais), para 16 de outubro de 2023, além do recebimento de lucros cessantes e indenização por dano moral.

Ao contestar a ação, a agravada demonstrou que os agravantes firmaram, em 18 de março de 2022, 'CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA – RECURSOS DO FGTS', com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, no valor de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) (fls. 203/236 dos autos principais), ou seja, demonstrou que a unidade condominial objeto da ação foi alienada fiduciariamente à instituição bancária, que detém a propriedade resolúvel do bem.

Dessa maneira, observa-se que se está

¹ Apartamento nº 412 Céu Torre 2, situado na Estrada da União nº 115, Cotia/SP

diante de contratos conexos – aquele que os agravantes firmaram com a agravada e o outro assinado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL –, ou seja, para desconstituir o primeiro, necessário seja desconstituído o último, sendo que disso decorre o interesse de agir da CEF nesta ação.

Tal circunstância, por óbvio, determina que a instituição financeira componha o polo passivo da ação, nos termos do art. 114² do Código de Processo Civil, tal como salientou o MM. Juiz de primeiro grau.

Dessa maneira, insurgem-se os agravantes contra r. decisão que reconheceu a existência de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal e a consequente incompetência da Justiça Estadual, ordenando a redistribuição da ação a uma das Varas da Justiça Federal desta Capital (fls. 252/253 dos autos principais).

Pois bem, verifica-se a competência absoluta da Justiça Federal para o processamento da causa, de acordo com o art. 109, I, da Constituição Federal³, tendo em vista o interesse da Caixa Econômica Federal, que é a proprietária fiduciária do bem, tal como se esclareceu acima.

² Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

³ Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar: I as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho

Ademais, esse entendimento encontra-se na Súmula 150 do C. Superior Tribunal de Justiça⁴.

Nesse sentido, já decidiu esta C. Corte: *"Em face da intervenção de empresas públicas federais, desloca-se a competência para a Justiça federal de primeiro grau"*⁵.

Idem: *"CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO POR TÍTULO JUDICIAL. PROCESSO PENDENTE. PEDIDO DE SUCESSÃO PROCESSUAL PARA INGRESSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. MATÉRIA QUE SE SUJEITA À APRECIÇÃO DA JUSTIÇA FEDERAL, PARA ONDE DEVEM SER REMETIDOS OS AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO. Noticiada a arrematação da unidade condominial pela Caixa Econômica Federal, fato que levou o condomínio-autor a requerer a sua integração no polo passivo, em sucessão processual, impõe-se determinar a remessa dos autos à Justiça Federal, a quem cabe a competência, nos termos do artigo 109, I, da Constituição Federal, para a apreciação respectiva."*⁷.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego

⁴ "Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas."

⁵ TJSP; Agravo de Instrumento 2172253-67.2017.8.26.0000; Relator (a): Celso Pimentel; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2017; Data de Registro: 06/11/2017.

⁷ (TJSP; Agravo de Instrumento 0265248-46.2011.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2011; Data de Registro: 23/11/2011)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR