



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424052

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013510-53.2024.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são apelados MARCELA COIMBRA DE SOUSA e ROBERTO CARLOS AGOSTINHO JUNIOR.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicado o recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), ANTONIO NASCIMENTO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: **PRAIA GRANDE – 4ª VARA CÍVEL**

Apelante: **HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Apelados: **MARCELA COIMBRA DE SOUSA e ROBERTO CARLOS AGOSTINHO JUNIOR**

MM. Juiz Prolator: **João Walter Cotrim Machado**

VOTO Nº 46.002

Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos morais. Homologação da desistência da ação (art. 485, VIII, do CPC).

Recurso prejudicado.

A r. sentença de fls. 535/541, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a ação, para rescindir o contrato de compra e venda entre as partes e determinar que a ré restitua aos autores 80% dos valores pagos por eles a título de preço, autorizada a retenção da importância referente à comissão de corretagem, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência recíproca, determinou a repartição em igualdade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes (fls. 544/546 e 547/549), foram rejeitados os dos autores (fl. 550) e acolhidos os da ré, para (i) consignar que ficou prejudicada a impugnação ao benefício da justiça gratuita, porque os autores recolheram as custas iniciais; e (ii) rejeitar a preliminar de legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, credora fiduciária (fls. 551/552).

Apela a requerida (fls. 557/568). Preliminarmente, sustenta que a hipótese é de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal, em razão do financiamento contratado pelos autores junto à referida instituição financeira, não encontrando a pretensão de rescisão respaldo na Lei 9.514/97. Defende que, nessa medida, é juridicamente inviável a pretensão de dissolução unilateral do vínculo contratual sem que o credor fiduciário, potencialmente prejudicado por decisão que envolva o imóvel, participe do processo. Aduz que, em razão da necessidade de inclusão da CEF no polo passivo, há incompetência da Justiça Estadual, que impõe a extinção do processo sem resolução do mérito ou sua remessa à Justiça Federal. Ressalta que há jurisprudência em abono à sua tese. Afirma que em caso de resolução contratual por inadimplemento do comprador, devem ser observadas as condições ajustadas entre as partes, das quais os autores tinham pleno conhecimento, em respeito aos princípios *pacta sunt servanda* e da autonomia da vontade. Alega que, em vista da desistência imotivada dos apelados, sem culpa da construtora, e considerando que o empreendimento está sujeito ao regime de afetação, é aplicável a pena convencional que prevê a devolução de 50% da quantia paga pelo adquirente. Argumenta que a penalidade em questão é perfeitamente válida, está em conformidade com a legislação aplicável e visa a equilibrar os interesses das partes diante da resolução contratual por iniciativa exclusiva dos autores, uma vez que o regime de patrimônio de afetação implica a necessidade de atender aos encargos do empreendimento, incluindo a compensação da fruição do imóvel e a devida dedução de encargos a ele relacionados. Sob tais fundamentos, requer a reforma da r. sentença.

Recurso contrariado (fls. 575/582).

As partes apresentaram manifestação conjunta

comunicando que reconhecem “a incompetência do juízo de origem para o julgamento da presente demanda, por se tratar de matéria cuja análise compete a outro foro ou instância” e, por isso, requerem a extinção do processo sem resolução do mérito, com base no art. 485, IV, do CPC (fls. 591/592).

É o relatório.

De fato, como consta da petição de fls. 591/592, há incompetência da Justiça Estadual para julgamento da lide, uma vez que, além do compromisso de venda e compra de unidade autônoma condominial celebrado com a ré em 28.05.2022 (fls. 23/49), os autores também firmaram contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia com a Caixa Econômica Federal, por meio do “Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS”, em 28.06.2022 (fls. 164/190).

Considerando que o resultado desta demanda afeta diretamente a esfera de interesses da credora fiduciária, impõe-se o reconhecimento de litisconsórcio passivo necessário, nos termos do art. 114 do CPC e, tratando-se a instituição financeira em questão de empresa pública federal, há competência da Justiça Federal para apreciar a questão, a teor do que dispõe o art. 109, I, da Constituição Federal.

Nesse sentido: TJSP, 34ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1001110-30.2023.8.26.0222, de minha relatoria, j. 28.09.2024; TJSP, 32ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1000492-41.2023.8.26.0269, Rel. Des. MARY GRÜN, j. 11.07.2024; TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1003501-52.2022.8.26.0008, Rel. Des. HUGO CREPALDI, j. 28.06.2023; TJSP, 26ª Câmara de Direito Privado, Agravo de

Instrumento nº 2049921-25.2022.8.26.0000, Rel. Des. FELIPE FERREIRA, j. 25.05.2022; 32ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1006523-38.2020.8.26.0704, Rel. Des. RUY COPPOLA, j. 16.09.2021; TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1042810-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. ENÉAS COSTA GARCIA, j. 07.04.2021; TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1003313-76.2020.8.26.0704, Rel. Des. ACHILE ALESINA, j. 09.03.2021; TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1010310-54.2019.8.26.0302, Rel. Des. RODOLFO PELLIZARI, j. 01.03.2021; TJSP, 28ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1042275-03.2017.8.26.0114, Rel. Des. CESAR LUIZ DE ALMEIDA, j. 26.11.2019; TJSP, 7ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0067205-03.2011.8.26.0506, Rel. Des. LUIS MARIO GALBETTI, j. 05.04.2018; TJSP; 8ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2156771-79.2017.8.26.0000, Rel. Des. PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO, j. 06.12.2017.

O reconhecimento das partes sobre a aludida incompetência, porém, não conduz à extinção do processo sem resolução do mérito com base no invocado inciso IV do art. 485 do CPC, que diz respeito à *“ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo”*.

Isso porque a solução natural seria a remessa dos autos à Justiça Federal, como já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça em caso análogo: *“A possibilidade de repercussão do resultado da lide nos interesses da Caixa Econômica Federal determina o deslocamento da competência para o conhecimento e julgamento da causa perante a Justiça Federal”* (2ª Seção, AgInt no CC nº 161.539/DF, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, DJe 08.05.2019).

O E. Supremo Tribunal Federal, aliás, já assentou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a possibilidade de a Justiça Federal apreciar o aproveitamento dos atos praticados na Justiça Estadual (RE nº 1.304.964/SP, Rel. Min. LUIZ FUX, DJe 20.08.2021).

De todo modo, pelo que se pode depreender da petição de fls. 591/592, a intenção das partes é de colocar fim ao processo, e a tal desiderato se amolda mais adequadamente a hipótese de desistência da ação pelos autores (art. 485, VIII, do CPC). E, evidenciado que há consentimento da ré a respeito, inexistente óbice para a homologação.

Ante o exposto, julgo prejudicado o recurso e homologo a desistência da ação, para extinguir o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VIII, do CPC. Em atendimento à convenção das partes, cada uma arcará com os honorários do seu respectivo advogado, consignada a renúncia recíproca a verbas sucumbenciais e ao reembolso de custas processuais já quitadas.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator