



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443327

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº 1033510-75.2023.8.26.0100

Relator(a): **LUÍS ROBERTO REUTER TORRO**

Órgão Julgador: **27ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 11815 (EMG)

APELAÇÃO – Competência recursal – Compromisso de Compra e Venda – Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse – Julgamento pela C. 9ª Câmara de Direito Privado de anterior apelo interposto contra sentença proferida na “ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por dano moral”, autuada sob o nº 0040809-49.2011.8.26.0001, que versa sobre o mesmo contrato entabulado entre as partes – Prevenção caracterizada – Inteligência do caput do art. 105 do Regimento Interno – RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação de redistribuição

Trata-se de recursos de apelação interpostos por **LÁZARO JOSÉ DE SOUZA** e **BORNING EDIFICAÇÕES LTDA** contra a r. sentença proferida a fls. 244/247, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para (i) declarar a rescisão do contrato, com consequente reintegração da autora na posse do imóvel; (ii) condenar o réu ao pagamento de contas de consumo, condomínio e tributos incidentes sobre o imóvel durante o período de exercício da posse, a ser apurado em liquidação de sentença; (iii) determinar que a autora devolva os valores desembolsados pelo autor. Reconhecida a sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais na proporção de 50% cada uma, além dos honorários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advocatícios da parte adversa, fixados em 10% do valor da causa.

Os embargos de declaração opostos pela autora a fls. 250/254 foram rejeitados pela decisão prolatada a fls. 255.

Em suas razões recursais a fls. 258/282, sustenta o réu que (i) a sua condição financeira não permite arcar com as custas do processo; (ii) as partes celebraram na data de 19/08/2006 contrato de compromisso de compra e venda de unidade condominial mediante repasse de financiamento; (iii) a ausência dos documentos necessários para obtenção de financiamento do saldo devedor ensejou a propositura da demanda de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por dano moral autuada sob o nº 0040809-49.2011.8.26.0000, julgada parcialmente procedente; (iv) o cumprimento de sentença instaurado em 2020 pela autora, autuado sob o nº 0005043-17.2020.8.26.0001, para cobrança do saldo devedor devido pelo réu fora cancelado; (v) o incidente de liquidação de sentença por arbitramento instaurado em 2021 pela autora, autuado sob o nº 0001131-75.2021.8.26.0001, para informar o cumprimento das obrigações impostas na sentença também fora recusado; (vi) o Código Civil preceitua no inciso I do § 5º do artigo 206 que o prazo prescricional para a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular é de cinco anos; (vii) a mora da autora naquele processo em fornecer a documentação necessária não pode ser utilizada como justificativa para postergar indefinidamente o prazo prescricional; (viii) a sua intimação não fora determinada nos incidentes instaurados pela autora; (ix) tomou conhecimento apenas em 2021 quando intimado a apresentar contrarrazões ao agravo de instrumento autuado sob o nº 2165199-11.2021.8.26.0000; (x) o artigo 53 da legislação consumerista a nulidade das cláusulas que estabelecem a perda total das prestações pagas; (xi) a rescisão do contrato declarada em sentença é equivocada porque o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inadimplemento ocorreu por impossibilidade de cumprimento das obrigações ante a ausência de documentação; (xii) a condenação ao pagamento dos encargos durante o período da posse e a determinação de reintegração configuram enriquecimento sem causa. Pugna a concessão da benesse e a reforma da sentença.

A autora apresentou contrarrazões a fls. 350/359.

Nas razões recursais a fls. 295/310, a autora aduz que (i) o réu usufruiu do imóvel por quase 20 anos sem a devida contraprestação; (ii) a manutenção da posse em mãos do réu lhe impôs prejuízos financeiros, pois não pode vender o imóvel e teve que arcar com as despesas de consumo e de IPTU; (iii) o réu não procurou regularizar a situação referente à documentação; (iv) a necessidade de indenização pelo tempo de fruição do bem é reconhecida por este E. Tribunal; (v) o réu contribuiu para a depreciação do imóvel ao longo do período de posse; (vi) o inadimplemento contratual do réu, na condição de comprador, autoriza a retenção de parcela dos valores pagos; (vii) o ônus da sucumbência deve ser suportado integralmente pelo réu ante o princípio da causalidade. Pleiteia a reforma da sentença.

O réu apresentou contrarrazões a fls. 316/337.

Recurso distribuído de forma livre a essa Relatoria, consoante termo de distribuição a fls. 361.

É o relatório.

Não obstante a distribuição a esta C. 27ª Câmara de Direito Privado, o recurso não deve ser conhecido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Depreende-se da exordial que o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes na data de 19/08/2006 é objeto da presente “*ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse*” e já havia ensejado outrora a propositura da “*ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por dano moral*”, autuada sob o nº 0040809-49.2011.8.26.0001.

Contra a sentença de parcial procedência proferida naqueles autos a ré, ora autora, interpôs apelo, conhecendo primeiramente a causa a C. 9ª Câmara de Direito Privado, sob a Relatoria do E. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, em acórdão assim ementado:

“APELAÇÃO - Ação de Obrigação de Fazer c/c Perdas e Danos Alegação de que firmado contrato de compra e venda de imóvel com a ré, esta não forneceu os documentos necessários para a realização do financiamento e também não iniciou a obra do salão de festa prometido - Pretensão de que seja regularizada a documentação da unidade adquirida, com a quitação do IPTU e fornecimento dos documentos necessários a realização do financiamento, a construção do salão de festas e o pagamento de dano moral - Sentença de parcial procedência Inconformismo da ré alegando a nulidade da sentença por ser “extra petita”, uma vez que foi condenada a restituir aos autores os valores pagos a título de IPTU, bem como individualizar a vaga de garagem, todavia, não há pedido dos autores neste sentido Indeferimento dos benefícios da assistência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

judiciária gratuita - Ausência de recolhimento das custas de preparo Caracterizada a deserção - Recurso não conhecido”.

Dessa maneira, o objeto da presente demanda deriva da mesma relação jurídica já apreciada por outra Câmara, o que importa no reconhecimento da prevenção, por força do disposto no *caput* do art. 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“Art. 105. A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventa para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados”.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso, com determinação de redistribuição à C. 9ª Câmara de Direito Privado.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator