



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2026.0000136412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028902-63.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante K2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados DANIELA OLIVEIRA DO NASCIMENTO e THIAGO MENDES PIRES.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U. Compareceu ao julgamento a advogada Carolina de Sousa Pereira OAB/SP 528.713", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DÉBORA BRANDÃO (Presidente sem voto), COSTA NETTO E RAMON MATEO JÚNIOR.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2026.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 1770

Apelação Cível nº 1028902-63.2024.8.26.0564

Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Relatora: Lucília Alcione Prata

Apelante: K2 Spe Empreendimentos Imobiliários LTDA

Apelados: Daniela Oliveira do Nascimento e outro

Comarca: 8ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo

Juiz(a) Prolator(a): Dr. Heitor Moreira de Oliveira

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO BANCÁRIO. Insurgência da ré. Alegação de incompetência do juízo estadual diante do interesse da Caixa Econômica Federal. Contrato de financiamento coligado ao contrato de compra e venda. Necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário com a CEF. Precedentes do TJSP. Reconhecimento da incompetência da Justiça Estadual. Sentença anulada. Determinação de retorno dos autos à origem para inclusão da Caixa Econômica Federal e remessa à Justiça Federal. Sentença anulada, com determinação. **recurso PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta pela ré contra sentença de fls. 507/513, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação para declarar rescindido o contrato objeto dos autos, por culpa exclusiva da ré e para condená-la: (i) a restituir integralmente aos autores os valores pagos, no montante de R\$ 152.527,59, incluindo a comissão de corretagem, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (ii) ao pagamento da multa contratual compensatória de 20% sobre o valor total pago (R\$ 152.527,59), corrigido monetariamente pela Tabela Prática do TJSP a partir da data desta sentença e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (iii) ao pagamento de indenização por lucros cessantes, no valor correspondente a 1% do valor total pago (R\$ 152.527,59) por mês de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atraso, a contar de 04 de julho de 2023 (dia seguinte ao término do prazo de tolerância) até a data da prolação da sentença, sendo que cada parcela mensal deverá ser corrigida monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde o respectivo vencimento, e o montante total apurado será acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (iv) custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Foram opostos embargos de declaração pela ré, os quais foram rejeitados (fls. 521/522).

A ré sustenta, em síntese (fls. 541/562): (i) nulidade da sentença, ante a necessidade de integrar a Caixa Econômica Federal no polo passivo, havendo, portanto, competência da Justiça Federal; (ii) a sentença fundamentou o julgado com base em prova inexistente, visto que não foi apresentado o alegado aditamento contratual que prorrogaria o prazo de entrega para 2027; (iii) o empreendimento foi entregue dentro do prazo contratual, especialmente considerando o cronograma apresentado pela Caixa Econômica Federal, na cláusula 5 de fls. 86; (iv) pretende o afastamento da condenação ou, subsidiariamente, que o reembolso seja limitado ao efetivamente despendido e comprovado nos autos; (v) a impossibilidade de cumulação da multa compensatória e dos lucros cessantes; (vi) é indevido o ressarcimento da comissão de corretagem.

O recurso foi interposto tempestivamente, com recolhimento de preparo pelas rés (fls. 563/564).

Contrarrazões apresentadas pela autora (fls. 569/574). Em preliminares, aduziu a intempestividade do recurso e, no mérito, pugna, em suma, a manutenção da sentença.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 584).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de resolução do contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com perdas e danos na qual a autora requer a rescisão do contrato entabulado entre as partes, mediante restituição de todos os valores pagos, lucros cessantes e multa no percentual de 20% sobre o valor pago.

Alega a parte ré que há incompetência absoluta da justiça estadual para julgar o feito, tendo em vista haver interesse da CEF.

Assiste razão a apelante.

Embora a CEF não integre a lide, há pedido de rescisão do contrato de compra e venda, atualmente vinculado ao contrato de financiamento estabelecido entre a autora e o agente financeiro, assim como há pedido de suspensão das parcelas de financiamento, objeto diretamente vinculado ao contrato de financiamento.

Com a resolução do contrato principal por culpa da ré, o contrato de financiamento bancário, ainda que formalmente autônomo e não impugnado na ação, perderia sua causa jurídica subjacente, razão pela qual a CEF deveria integrar a lide em litisconsórcio necessário.

Nesse sentido, confira-se:

Direito Civil e Processual Civil. Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual com devolução de valores. Compromisso de compra e venda de imóvel. Financiamento imobiliário com alienação fiduciária em favor da CEF. Legitimidade passiva. Litisconsórcio passivo necessário. Remessa à Justiça Federal. I. Caso em exame I. Agravo de instrumento contra decisão que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva em ação de rescisão contratual com devolução de valores, relacionada a compromisso de compra e venda de imóvel, sucedido por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia celebrado com a Caixa Econômica Federal (CEF). II . Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar: (i) a legitimidade passiva da CEF em demanda envolvendo contrato de alienação fiduciária; (ii) o reconhecimento de litisconsórcio passivo necessário; e (iii) a remessa dos autos à Justiça Federal. III. Razões de decidir 3 . A participação da CEF como titular da alienação fiduciária implica sua inclusão no polo passivo, sendo parte legítima para responder à demanda. 4. A existência de contrato de alienação fiduciária em garantia celebrado com a CEF impõe a formação de litisconsórcio passivo necessário, dada a sua relação jurídica com o imóvel objeto da demanda. 5 . A competência para processar e julgar a demanda é da Justiça Federal, conforme estabelece o art. 109, I, da Constituição Federal. IV. Dispositivo . Decisão reformada para reconhecer a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal e determinar a remessa dos autos à Justiça Federal.(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22222740320248260000 São Paulo, Relator.: Achile Alesina, Data de Julgamento: 28/08/2024, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/08/2024).

PROCESSO – Decisão que determinou a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação de origem, com remessa dos autos a uma das Varas da Justiça Federal da Seção Judiciária de Piracicaba/SP - Em ações objetivando a rescisão de compromisso de compra e venda de bem adquirido mediante financiamento bancário com garantia de alienação fiduciária junto a instituição financeira, reconhece-se a existência de litisconsórcio passivo necessário entre a construtora alienante do bem e o credor fiduciário, quando a pretensão da parte autora afetar o direito material do credor fiduciário, especificamente a propriedade do bem – Reconhecimento da existência de interesse do agente financiador, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, no julgamento da lide, tendo em vista que a rescisão do compromisso de compra e venda de bem imóvel adquirido com garantia de alienação fiduciária afetará os direitos decorrentes do contrato de financiamento bancário, por se tratarem de contratos coligados, de forma que agiu com acerto o MM Juízo da causa em determinar a sua inclusão no polo passivo da ação de origem, ante a existência de litisconsórcio passivo necessário com a construtora ré (CPC, art. 114), com remessa dos autos a uma das Varas da Justiça Federal da Seção Judiciária de Piracicaba/SP, ante a existência de interesse de empresa pública federal (CF, art. 109, I)- Manutenção da r. decisão agravada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

.Recurso desprovido.(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2122039-28.2024.8 .26.0000 Piracicaba, Relator.: Rebello Pinho, Data de Julgamento: 11/06/2024, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/06/2024).

Nestes termos, é o caso de dar provimento ao recurso para determinar a anulação da sentença, com retorno dos autos à origem a fim de que a parte autora emende a inicial, no prazo legal, e inclua a Caixa Econômica Federal no polo passivo da lide, com posterior remessa dos autos à Justiça Federal, e se ausente a providência pela parte autora o feito deverá ser extinto sem resolução de mérito.

Diante do pedido de tutela antecipada igualmente prejudicado seu exame por integrar questão afeta ao contrato de financiamento da CEF.

Prejudicado o exame do mérito recursal, não há majoração em honorários.

Fica prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, conforme entendimento pacífico do C. STJ, segundo o qual é desnecessária a menção expressa aos dispositivos legais quando a tese jurídica tiver sido devidamente enfrentada no acórdão.

Adverte-se às partes quanto à possibilidade de aplicação de multa por litigância de má-fé ou recurso manifestamente protelatório, nos termos do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

Lucilia Alcione Prata

Relatora