



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005079-48.2022.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que é apelante SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados MARINHO PARTICIPACOES LTDA, MARGARETHE MARIA MENDONÇA e LOTUM EMPREENDIMENTOS URBANOS LTDA,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E SCHMITT CORRÊA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1005079-48.2022.8.26.0526

Comarca: Salto

**Apelantes: Siqueira Toledo Investimentos e
Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

**Apelados: Marinho Participações Ltda. e Margarethe Maria
Mendonça**

Apelada: Lotum Empreendimentos Urbanos Ltda.

Juiz sentenciante: Álvaro Amorim Dourado Lavinsky

VOTO Nº: 32993

COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Insurgência da ré Siqueira Toledo contra sentença de procedência parcial. Manutenção. Aplicação do CDC. Autora que é consumidora, nos termos da Teoria Finalista. Irrelevância de a aquisição do lote ter ocorrido com o intuito de lucro. Autora que não exerce atividade organizada e profissional envolvendo a compra e venda de imóveis. Corrés (Lotum e Marinho) que são fornecedoras. Alegação de nulidade da venda de lotes antes do registro do loteamento. Não acolhimento. Vedação que visa proteger o adquirente, não podendo ser utilizada com o intuito de prejudicá-lo. Caso em que a venda ocorreu após o registro do loteamento. Alega  o de venda a non domino. Inocorrência. Contrato de empreitada celebrada entre a empresa Marinho e a empresa Lotum, com anuência da empresa Siqueira Toledo, para gerenciamento e administra  o da execu  o das obras do loteamento. Expressa previsão de que o pagamento da Lotum seria em lotes (55% do total das unidades), com libera  o desses imóveis para comercializa  o. Impossibilidade de a apelante utilizar-se do desacordo comercial com as cor  s para afastar o cumprimento da obriga  o assumida junto    consumidora. Manuten  o da condena  o    outorga da escritura do imóvel e da responsabilidade solidária das rés no caso de conversão da obriga  o em perdas e danos. Distribui  o dos encargos da sucumbência. Manuten  o, nos termos da sentença. Sucumbência recursal da apelante. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apela  o interposto em face da sentença de ps. 572/581, complementada pela decisão de ps. 596/597, que julgou procedentes em parte os pedidos da inicial, para determinar    ré Siqueira Toledo a outorga de escritura do Lote 03 da Quadra N do Residencial Villagio do Conde, no prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual a sentença servirá como título translativo para registro no cartório de imóveis. Na eventual

impossibilidade de cumprimento da obrigação, as rés foram condenadas solidariamente em perdas e danos, apurando-se o valor do lote no momento da conversão, na fase de liquidação de sentença. Sucumbentes, as partes foram condenadas ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Inconformada, a ré Siqueira Toledo apela a ps. 600/612 alegando, em resumo, a nulidade da venda de lotes antes do registro do loteamento; que o registro do loteamento teria ocorrido apenas em março de 2017; que a empresa Marinho teria realizado uma simulação para antecipar receitas para implantação do loteamento; que as empresa Lotum e Marinho teriam realizado a venda de diversos lotes sem anuência da recorrente; que precisou rescindir o contrato celebrado com a Marinho, pelo descumprimento do prazo de entrega das obras de infraestrutura; que a autora não seria consumidora, uma vez que adquiriu o imóvel com o objetivo de lucro; que as rés Lotum e Marinho não seriam consideradas fornecedoras; que não deveria responder pelas ilicitudes praticadas pelas corrés; e que não poderia responder pela venda realizada por quem não era dono do imóvel. Com isso, requer: a improcedência da demanda ou o afastamento da condenação solidária em perdas e danos, de modo que tal responsabilidade seja apenas das demais corrés; e a redistribuição dos encargos da sucumbência em desfavor exclusivo das corrés ou a redistribuição desses encargos na proporção de 3/4 (três quartos) em desfavor das corrés.

Contrarrazões foram apresentadas (ps. 620/626, 640/646 e 647/652).

Autos em termos para julgamento virtual.

É o relatório.

Na origem tratou-se de ação de adjudicação compulsória, em que a autora alegou ter adquirido um imóvel (matrícula nº 60.112 do CRI de Salto/SP) da empresa Lotum – empresa essa que foi contratada pela empresa Marinho, com anuência da empresa Siqueira Toledo, para gerenciamento e administração da execução da obra, além de ter autorização de venda dos lotes (cf. ps. 33/39).

Sustentou ter havido o desacordo entre as rés e que a empresa Siqueira Toledo não teria reconhecido a validade do acordo celebrado entre os adquirentes com a empresa Lotum, além de se negar a outorgar a escritura.

Em face da sentença de procedência quanto à outorga da escritura, insurge a ré Siqueira Toledo. No entanto, não

Ihe assiste razão.

Primeiramente, ao contrário do alegado, a autora é consumidora, não afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor apenas a alegação genérica de que o negócio teria sido celebrado com o objetivo de lucro.

De fato, a autora é nutricionista e não exerce atividade organizada e profissional envolvendo a compra e venda de imóveis. Pela Teoria Finalista, portanto, ela é consumidora.

Por outro lado, as empresas Lotum e Marinho são fornecedoras, tendo celebrado contrato de compra e venda de imóvel, com autorização de venda pela apelante.

Em segundo lugar, ressalta-se que a proibição de venda de lotes antes do registro do loteamento (art. 37 da lei no 6.766/79) trata-se de um mecanismo de proteção dos adquirentes de boa-fé, não podendo ser utilizada tal proibição pelas vendedoras para se livrarem das obrigações contratualmente assumidas.

No caso, ainda, verifica-se que a venda do lote pela empresa Lotum à autora deu-se em janeiro de 2019, ou seja, em data posterior à aprovação do loteamento, ocorrida em 2017, conforme consta na matrícula do imóvel (ps. 40/43). Portanto, não se sustenta a alegação de nulidade do objeto do contrato de compra e venda.

Descabida também a alegação de venda a *non domino*.

No caso, conforme contrato de empreitada de 2016, a empresa Marinho contratou a Lotum, com anuência da empresa Siqueira, para gerenciamento e administração da execução das obras do loteamento. O pagamento por esses serviços seria através da permuta de lotes (55% do total das unidades), com liberação desses imóveis para comercialização (ps. 110/133). Dentre esses lotes, estava o Lote 03 da Quadra N, adquirido pela autora (p. 133).

Assim sendo, observa-se que a proprietária registral do imóvel autorizou a venda dos lotes pela empresa contratada (Lotum).

Inviável a apelante utilizar-se do desacordo comercial celebrado entre as demais rés para afastar o cumprimento do contrato de compra e venda.

À luz do Código de Defesa do Consumidor, a apelante também integra a cadeia de consumo, sendo responsável solidariamente pelo cumprimento do contrato celebrado pelas

corrés quanto à outorga da escritura do imóvel objeto da presente demanda.

Da mesma forma, havendo a necessidade de conversão da obrigação em perdas e danos, a responsabilidade da apelante também é solidária perante a consumidora, descabendo a pretensão da recorrente de transferir essa responsabilidade apenas às demais corrés.

Eventual prejuízo decorrente desse descumprimento contratual deve ser objeto de reparação entre as próprias rés, em ação própria, não podendo tal discussão causar prejuízos à consumidora de boa-fé.

Nesse sentido, em outros julgados envolvendo o mesmo loteamento:

*"Obrigação de fazer. Outorga de escritura. **Cessão de direitos sobre terreno de loteamento em implantação. Preço quitado. Anterior negócio para fins de investimento havido entre o cedente e a empreendedora. Relação de consumo mantido com o cessionário,** adquirente final do produto. Parceria para implantação de loteamento. Conduta irregular atribuída por um parceiro ao outro. Irrelevância. **Responsabilidade solidária dos fornecedores. Art. 7º, par. único, do CDC.** Sentença mantida. Recurso desprovido."* (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1008857-21.2021.8.26.0248, Rel. Des. Augusto Rezende, j. 05/03/2024 – sem destaque no original).

*"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. **DEVOLUÇÃO DE VALORES - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL TRAVESTIDO DE INVESTIMENTO** – APLICAÇÃO DO CDC -LEGITIMIDADE DAS RÉS PARTICIPANTES DA CADEIA DE FORNECIMENTO – **EVENTUAIS QUESTÕES CONTRATUAIS ENTRE AS RÉS NÃO OPONÍVEIS AO ADQUIRENTE - MORA DA RÉ CARACTERIZADA – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS COMPROVADAMENTE PAGAS, SEM QUALQUER RETENÇÃO, ALÉM DA MULTA CONTRATUAL - SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS NÃO PROVIDOS.**" (TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1001653-28.2022.8.26.0526, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 20/10/2023 – sem destaque no original).*

Por fim, nada a ser modificado a respeito da condenação das rés ao pagamento dos encargos da sucumbência, nos termos fixados na sentença (p. 581).

Isso porque todas as rés deram causa ao ajuizamento da demanda em igual medida. A ré Toledo, por ter celebrado diretamente o contrato de compra e venda com a autora; a ré Marinho por ser a loteadora do empreendimento; e a apelante por ser a proprietária registral do imóvel, tendo

participado da cadeia de consumo e se negado a transferir a propriedade do imóvel (p. 109).

Ao contrário do alegado, ainda, em momento algum constou na sentença a responsabilidade solidária pelo pagamento dos encargos de sucumbência pelas demandadas.

Como não houve especificação, tais verbas devem ser repartidas de maneira igualitária, não se sustentando, por sua vez, a pretensão da apelante de se responsabilizar apenas por 1/4 (um quarto) das custas e honorários advocatícios.

Diante do exposto, **nega-se provimento** ao recurso de apelação.

Em razão da sucumbência da apelante, arcará ela com a integralidade das custas de preparo e com os honorários advocatícios majorados de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, observando-se a responsabilidade exclusiva da apelante por tal majoração.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator