



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023375-89.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes IVONE DE OLIVEIRA PAULA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSE ROBERTO DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados HENRIQUE JANEZ AMANCIO - ME, HENRIQUE JAMEZ AMÂNCIO, LEANDRO JANEZ AMANCIO ME (POR CURADOR), RICARDO JANEZ AMANCIO e LEANDRO JANEZ AMANCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ALBERTO GOSSON

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Sorocaba/5ª Vara Cível**
Processo nº: **1023375-89.2019.8.26.0602**
Apelante (s): **IVONE DE OLIVEIRA PAULA E JOSE ROBERTO DE PAULA**
Apelado (s): **HENRIQUE JAMEZ AMÂNCIO, HENRIQUE JANEZ AMANCIO - ME, LEANDRO JANEZ AMANCIO, LEANDRO JANEZ AMANCIO ME E RICARDO JANEZ AMANCIO**

Juiz Prolator: Pedro Luiz Alves de Carvalho

VOTO N.º 33.552

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

Recurso de apelação interposto por Ivone de Oliveira Paula e José Roberto de Paula contra sentença que julgou extinta, sem resolução do mérito, a ação de resolução de contrato de compra e venda de lote de terreno cumulada com pedido de restituição de valores e desconsideração incidental de personalidade jurídica, devido à ilegitimidade passiva de alguns réus, e improcedente em relação ao corréu Ricardo Janez Amâncio. Os autores alegam que adquiriram um lote que não pertencia ao alienante e pedem a reforma da sentença para integral procedência da ação. A sentença destacou que os autores não apresentaram prova de que o vendedor não poderia vender o imóvel, justificando o desfazimento do contrato. Devidos às discrepâncias presentes nos documentos juntados pelos autores não há como comprovar a impossibilidade de venda do imóvel por parte do vendedor. Recurso desprovido. Honorários advocatícios de sucumbência elevados para 16% do valor atualizado da causa.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **IVONE DE OLIVEIRA PAULA** e **JOSÉ ROBERTO DE PAULA** à fls. 275/278, da respeitável sentença de fls. 263/268, que nos autos da ação de resolução de contrato de compra e venda de lote de terreno cumulada com pedido de restituição de valores e desconsideração incidental de personalidade jurídica que movem sob o rito do

procedimento comum contra **RICARDO JANEZ AMANCIO, HENRIQUE JANEZ AMANCIO, LEANDRO JANEZ AMANCIO, LEANDRO JANEZ AMANCIO-ME, e HENRIQUE JANEZ AMANCIO-ME** julgou extinta sem resolução do mérito a demanda proposta contra HENRIQUE JANEZ AMANCIO, LEANDRO JANEZ AMANCIO ME, LEANDRO JANEZ AMANCIO E HENRIQUE JANEZ AMANCIO - ME, tendo em vista a ilegitimidade passiva, nos termos do artigo 485, inciso VI do Novo Código de Processo Civil e em virtude da sucumbência condenou a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado da causa, observados o artigo 98, § 3º. do Novo Código de Processo Civil. Julgou improcedente a demanda proposta contra RICADO JANEZ AMÂNCIO com resolução do mérito em virtude da sucumbência condenou a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado da causa, observados o artigo 98, § 3º. do Novo Código de Processo Civil.

Inconformados, os autores alegam que a ação trata de reparação de danos pela alienação de imóvel que não pertencia ao alienante Ricardo Janez Amâncio. Os autores teriam adquirido o lote de 1000 m², pagaram o preço acordado, mas quando se dirigiram ao local do imóvel se depararam com a ocupação de terceiro, o qual, segundo a Municipalidade, consta como legítimo proprietário.

Tentam justificar a inclusão dos irmãos de Ricardo e respectivas empresas em vista de os boletos terem sido emitidos e pagos

em nome de Henrique que manteria sociedade imobiliária com Leandro. Ricardo Leandro e a empresa Amâncio – Me não apresentaram contestação.

Afirmam que “O contrato entabulado entre os autores e o réu Ricardo negociava o lote 629 do Residencial Monte Bianco, que, na verdade, é o loteamento Colinas de Araçoiaba - fase II. É que o loteamento “Colinas de Araçoiaba” situa-se no Parque Monte Bianco, conforme consta na matrícula de fls. 39. Quando da aquisição, os réus entregaram aos autores o croqui do lote, fls. 12, onde consta que o lote 8, situado na Alameda das Amoreiras, com fundo para área verde, pertenceria ao autor (“Bigode”)” (fls. 277).

Reconhecem os autores que “Há bastante imprecisão no contrato e documentos que lhe foram fornecidos, mas, em suma, o autor José Roberto, que foi quem tomou a frente da negociação, confiou nos réus e pagou por algo que não recebeu” (fls. 277).

Os autores se qualificam como pessoas humildes, pagaram valores consideráveis e nem a posse do terreno obtiveram. “Os contratos e documentos são totalmente imprecisos, realmente, mas tudo não passou de um subterfúgio para enganar e prejudicar os autores” (fls. 278).

Pedem a reforma da sentença para integral procedência da ação.

Recurso tempestivo, não preparado por conta da gratuidade obtida e respondido (fls. 306 e fls. 309/312).

É o relatório do essencial.

O contrato de aquisição juntado pelos autores à fls.

8/12 faz referência ao lote de nº 629, com 1002,44 m² situado no Residencial Monte Bianco, na cidade de Araçoiaba da Serra e se reporta à matrícula de nº 8883 (fls. 8).

Os autores juntaram na sequência contrato em que a coautora Ivone de Oliveira de Paula prometeu vender a Gildo Luan dos Santos Garcia o lote de nº 22, da quadra CF1 situado na Rua Terezinha Domingues pertencente ao loteamento denominado Parque São Bento com área de 125 m², no qual declara o recebimento da quantia de R\$20.000,00 representada por um veículo Fiat Uno Mille EP, quatro portas, ano 1996 e modelo 1996 descrito à fls. 13 pelo valor de R\$7.000,00 e mais treze parcelas de R\$1.000,00 (um mil reais) cada uma mediante cheques pré-datados, além de o promissário comprador assumir 82 parcelas de R\$530,00 referentes ao financiamento feito pela loteadora GSP (fls. 14).

À fls. 35/36, os autores juntaram instrumento particular de cessão de posse de João Aires dos Santos em favor de Ricardo Janes Amâncio referente aos lotes 7, 8 e 9 da quadra N situados na Alameda dos Moreiras, Bairro Colina II na cidade de Araçoiaba da Serra.

Foi apresentada a matrícula de nº 18.230 de área correspondente a 3814.565 m² à fls. 39/50 com referência a vários lotes e matrículas.

As discrepâncias são enormes.

Conforme bem salientado pela sentença:

“Consta dos autos que em 04 de agosto de 2014 os autores firmaram Instrumento Particular de Compra e Venda com Ricardo Janez Amancio, tendo por objeto a compra do imóvel designado por lote 629 no Residencial Monte Bianco, em Araçoiaba da Serra, pelo preço de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), sendo que o pagamento seria feito mediante a entrega do lote 22 no Parque São Bento, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), mais oitenta e duas parcelas no valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) cada uma (fls. 08/12).

“Alegam os autores que após pagaram dezessete parcelas no valor de R\$1.000,00 (um mil reais) cada uma, e tiveram conhecimento que o imóvel era de propriedade de José Tarifa Martins Filho e postulam a rescisão do contrato.

“Nota-se do contrato de fls. 08/12 que os autores adquiriram o lote 629 no Residencial Monte Bianco, em Araçoiaba da Serra.

“O lote 22 no Parque São Bento, que foi dado como pagamento pelos autores à Ricardo, conforme se verifica do Instrumento Particular de Compra e Venda de fls. 13/16, em 19 de agosto de 2024 foi vendido pela autora Ivone para Gildo Luan dos Santos Garcia, portanto, não foi entregue a Ricardo, conforme previsto no contrato.

“Os autores juntaram a matrícula de fls. 39/50, na qual não se

verifica a existência do lote 629 adquirido pelos autores.

“A certidão da Prefeitura (fls. 52) informa que os lotes 07, 08 e 09 da quadra N, no loteamento Colinas de Araçoiaba II estão inscritos no cadastro municipal em nome de João Tarifa Martins Filho.

“Nota-se, portanto, que o imóvel identificado como cadastrado na Prefeitura em nome de João Tarifa Martins Filho não é o imóvel adquirido pelos autores, uma vez que os autores adquiriram o lote 629 no Residencial Monte Bianco, em Araçoiaba da Serra.

“Portanto, os autores não apresentaram qualquer prova de que o vendedor não poderia vender o imóvel, a justificar a rescisão, e, por consequência, a restituição de valores” (fls. 265/266).

É o que se verifica do exame da documentação a corroborar a fundamentação da sentença.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso** e elevo os honorários advocatícios de sucumbência para 16% (dezesseis por cento) do valor atualizado da causa, observado o efeito suspensivo decorrente da assistência judiciária obtida pelos autores (§ 11, do art. 85 e § 3º, do art., 98, todos do Código de Processo Civil).

É como voto.

Alberto Gosson

Relator