



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324268

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1092796-84.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JULIANE DA SILVA BRASIL (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados J.B.F HOLDING EIRELI e ANDRE LUIS PASCALE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 53845

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1092796-84.2023.8.26.0002
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE SANTO
AMARO

APELANTE(S): JULIANE DA SILVA BRASIL
APELADO(S): J.B.F. HOLDING LTDA. E OUTRO

AÇÃO ANULATÓRIA C.C. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Parcial procedência. Inconformismo da autora. Acolhimento. Pretensão de anulação de acordo celebrado pelos requeridos e homologado judicialmente. Empresa deu em pagamento imóvel que não lhe pertencia. Bem adquirido pela autora em compromisso de compra e venda quitado em 2016. Venda a non domino caracterizada. Nulidade absoluta, art. 166, II, do Código Civil. Irrelevante a alegada boa-fé do adquirente, pois o bem foi alienado por pessoa que não detinha a propriedade. Sentença reformada. Sucumbência integralmente atribuída aos réus.

RECURSO PROVIDO.

JULIANE DA SILVA BRASIL interpõe recurso de apelação contra a r. sentença (fls. 329/333), que julgou parcialmente procedente a ação anulatória proposta contra J.B.F. HOLDING LTDA. e ANDRÉ LUIS PASCALE para condenar a primeira ré a pagar R\$10.000,00 a título de indenização pelos danos morais suportados pela autora.

Sustenta, em síntese, que a empresa requerida firmou acordo com o corréu André, na ação de execução por ele proposta, e deu em pagamento imóvel que não era de sua propriedade. Alega ter adquirido o bem por meio de contrato particular de compra e venda firmado em dezembro de 2012 e quitado em outubro de 2016. Argumenta que o requerido André não agiu com cautela antes de formalizar o ajuste, circunstância apta a afastar o reconhecimento da boa-fé. Afirma que não houve registro da transferência de titularidade na matrícula do imóvel por recusa injustificada da empresa ré. Pretende, assim, a anulação da sentença

homologatória do acordo celebrado no processo nº 1071953-35.2022.8.26.0002 (fls. 336/364).

Contrarrazões (fls. 376/380)

É o relatório.

A autora propôs a presente demanda visando à anulação do acordo celebrado pelos réus, e homologado por sentença no processo nº 1071953- 35.2022.8.26.0002, no qual a empresa J.B.F. HOLDING LTDA. deu em pagamento ao corréu André o imóvel objeto da matrícula nº 19.970, do livro 02 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Estância/SE.

Da instrução do feito, verifica-se que a autora firmou em 05.12.2012 contrato particular de compra e venda com a empresa ACQUALIFE INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. ME (atual denominação social de 13 DE MAIO INCORPORAÇÕES E CONSTR5UÇÕES LTDA.) para aquisição de apartamento localizado no Condomínio Villa das Águas, pelo preço de R\$179.963,85 a ser pago conforme parcelas indicadas na cláusula 3 (fls. 18/27).

Em 21.02.2013, a incorporadora celebrou contrato de cessão de crédito e aquisição de direitos de crédito e outras avenças, com alienação fiduciária de imóvel com DEL CRED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL tendo como objeto o empreendimento acima especificado (fls. 29/40).

Por sua vez, em 13.10.2016, a autora quitou o saldo devedor de sua unidade, conforme recibo outorgado pela incorporadora (fls. 62/66).

Posteriormente, na data de 08.08.2018, o fundo DEL CRED cedeu à requerida J.B.F. HOLDING os direitos e obrigações relativos ao contrato firmado com a AQUALIFE, para que a ré finalizasse a construção do Condomínio Villa, mormente porque não fora construída a etapa 2 do empreendimento (fls. 41/50).

Importante salientar, conforme Anexo I e III da escritura pública de cessão, a unidade adquirida pela apelante constava como quitada (fl. 56)

Desse modo, embora pendente de registro na matrícula do imóvel e ainda não finalizada a construção, os direitos sobre o apartamento já pertenciam à autora e, assim, não poderia ter sido objeto de disposição pela J.B.F. Holding.

Sobre esse aspecto, bem salientou o magistrado sentenciante:

Há nos autos, porém, escritura pública de cessão de direitos e outras avenças na qual a ré JBF foi cessionária (fls. 41/61). Constam no anexo III da referida escritura informações prestadas pela Acqualife sobre os contratos de apartamentos da segunda etapa, inclusive a de que o apartamento da autora havia sido quitado (fl. 56). Por fim, foi juntado o recibo de quitação do saldo devedor do apartamento (fls. 62/66).

Assim também prevê a escritura (fl. 47):

4.5) A empresa Anuente Cedente da Incorporação, ACQUALIFE INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. através do ANEXO III e sob sua exclusiva responsabilidade, descreve e informa a situação contratual de todos os 90 (noventa) apartamentos a serem construídos pela CESSIONÁRIA, que deverá entregar as unidades já negociadas aos seus respectivos adquirentes, exclusivamente no tocante aos apartamentos da 2 etapa do empreendimento, isentando a CEDENTE de qualquer responsabilidade sobre ditas edificações, cabendo ainda a CESSIONÁRIA realizar os distratos, acordos, realinhamento de valores, ou qualquer outro ato de composição diretamente com os adquirentes, inclusive, restituir valores

caso haja distrato, devendo ainda assumir o polo passivo ou ativo de eventuais ações judiciais, de forma a afastar a responsabilidade civil da CEDENTE.

Estando a corrê JBF, por meio do declarado na escritura pública de cessão, ciente de que a autora havia adquirido o imóvel e de que ele havia sido quitado, não podendo alegar que desconhecia a situação. Embora seu representante afirme, em depoimento, que ingressou na empresa após a cessão e que não lhe foi informado acerca dela, tal alegação não o isenta de culpa, pois faltou com as diligências necessárias à constatação das obrigações da pessoa jurídica que assumiu.

Contudo, preservado o entendimento do d. Juízo *a quo*, irrelevante a alegação do corréu André de que recebeu o bem em pagamento de boa-fé, por envolver situação equiparada à venda *non domino*.

Nesse contexto, estando demonstrado que o acordo homologado no processo nº 1071953- 35.2022.8.26.0002 envolveu dação em pagamento por pessoa que não detinha a propriedade do bem, circunstância a configurar a nulidade absoluta do negócio jurídico, nos termos do art. 166, II, do CC.

A propósito, confira-se precedente desta C. Câmara:

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. improcedência. Alienação efetivada por pessoa que não detinha a propriedade do bem e a quem não outorgado poder para o ato (ex-sócio da empresa proprietária do veículo). Nulidade da compra e venda do veículo independentemente da boa-fé da adquirente. Documento de autorização para transferência do veículo assinado pelo sócio remanescente e com firma

reconhecida em data posterior ao da citação da empresa executada. Mantida a r. sentença. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000679-19.2021.8.26.0431; Relator (a): Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pederneiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/12/2022; Data de Registro: 14/12/2022)

Por conseguinte, a r. sentença é reformada para julgar procedente a demanda e anular o acordo firmado pelos réus no processo nº 1071953-35.2022.8.26.0002, que teve por objeto a dação em pagamento do imóvel indicado na matrícula nº 19.970, do livro 02 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Estância/SE, mantida a condenação da correquerida J.B.F. HOLDING LTDA. ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados pela autora.

Diante do desfecho da demanda, o ônus da sucumbência é integralmente atribuído aos réus, os quais são solidariamente condenados a pagar ao patrono da autora honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor da causa.

Finalmente, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator