



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002612-33.2021.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que é apelante SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados ROGERIO CALONGA e RONALDO JOSÉ CALONGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002612-33.2021.8.26.0526

Apelante: Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Apelados: Rogerio Calonga e Marinho Participações Ltda

Comarca: Salto

MM. Juíza de 1ª Instância: Claudio Campos da Silva

VOTO nº 51181

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Sentença de parcial procedência – Loteamento "Villaggio do Conde" - Irresignação da corré Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda – Alegação de nulidade pelo desrespeito ao artigo 166, II do CPC e configurada venda a non domino – Desacolhimento – Aplicabilidade das regras do CPC - Vendedoras corrés que firmaram parceria com o proprietário do imóvel para a realização do loteamento, pactuado recebimento de lotes futuros - Responsabilidade solidária das rés participantes da cadeia de fornecimento perante o consumidor, inclusive quanto à venda irregular de lotes por apenas uma delas - Interpretação dos fatos através do princípio da boa-fé contratual - Outorga da escritura devida – Precedentes - Sentença que conferiu a correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos – Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 314/317 – cujo relatório se adota – que julgou procedente “o pedido formulado por Rogerio Calonga e Ronaldo José Calonga contra Marinho Participações Ltda. e Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., com fundamento no artigo 487, I do CPC, a fim de obrigar as requeridas a entregarem aos autores os lotes 13, 14 e 15 da quadra F do Residencial Villagio do Conde, outorgando a Siqueira Toledo as respectivas escrituras, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado, findo o qual esta sentença servirá de título para ingresso no fólio registral, em suprimimento da vontade dela, conforme se fizer necessário. Caso impossibilitada a obrigação específica ou a substituição dos lotes, poderá haver a conversão em perdas e danos.” Arcarão as rés com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

2. Inconformada apela a Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (fls. 320/331). Alega, em resumo, a necessária reforma da r. sentença, vez que há nulidade absoluta a ser declarada, porquanto desrespeitado o artigo 166, II, do CC pela venda de lotes antes do registro, sendo ausente a licitude da venda antes do registro do empreendimento. Ressalta que Marinho Participações firmou vários contratos (talvez mais de 200) e sem

qualquer anuência ou concordância. Argumenta que restou configurada a venda *a non domino* dos lotes e, sobre este aspecto, é fato incontroverso de que o loteamento Residencial Villagio do Conde, onde inseridos os lotes pretendidos pelos autores, está registrado somente em nome da corré Siqueira Toledo e, como sabido, é vedado a alguém transferir mais direitos do que possui. Ademais, aduz ser irrelevante a suposta boa-fé do adquirente. Pede, pois, a reforma da sentença.

3. Contrarrazões dos autores (fls. 340/348).
4. Siqueira Toledo manifestou sua oposição ao julgamento virtual (fls. 352).
5. Despacho deste relator para complementação do preparo recursal (fls. 365/366), o que foi atendido às fls. 369.
6. Manifestação dos autores às fls. 375/377 e 469/470) e do corréu Marinho Participações (fls. 379/381, 460/462 e 492/509) no sentido de que a majoritária jurisprudência tem se firmado na validade do contrato de parceria realizado entre SIQUEIRA e MARINHO e outorgando os lotes aos compradores de boa-fé. Manifestação da SIQUEIRA TOLEDO às fls. 399/402 e 472/473.

FUNDAMENTOS.

7. O recurso não prospera.

8. Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta por Rogerio Calonga e Ronaldo José Calonga em face de Marinho Participações Ltda. e Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. objetivando outorga da escritura definitiva ou, alternativamente, a entrega de lotes idênticos ou conversão em perdas e danos. Alegaram, em síntese, que, em 26/07/2012, firmaram com as rés contrato de parceria e investimento, obrigando-se ao pagamento de R\$300.000,00 e tendo o direito à escolha de 7 lotes do empreendimento imobiliário "Residencial Villagio do Conde", quatro dos quais foram transmitidos a terceiros por cessão de crédito. Exerceram o direito, escolhendo os lotes 13, 14 e 15 da quadra F. O empreendimento foi registrado, mas não foi efetuada a transferência e outorga da escritura pública. Requereram a procedência do pedido (fls. 1/13). Juntaram documentos (fls. 14/66).

9. A r. sentença julgou procedente em parte os pedidos iniciais para determinar, com razão, a respectiva outorga ou, caso reste impossibilitada, autorizada a conversão em perdas e danos.

10. Verifica-se que os autores em 26 de julho de 2012 firmaram Contrato de Parceria e Investimento em Empreendimento Imobiliário com Marinho Participações Ltda. para implementação e conclusão do empreendimento imobiliário "Residencial Villagio do Conde" na cidade de Salto/SP.

11. Digno de nota que para a implantação do referido empreendimento imobiliário, os proprietários [IVONE SIQUEIRA DE TOLEDO E CÁSSIO GALVÃO DE TOLEDO] do terreno a ser desmembrado constituíram a SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e firmaram com a corré MARINHO, por igual "Instrumento Particular de Parceria Incorporação Imobiliária", no qual constituía 55% da área loteável a MARINHO PARTICIPAÇÕES e o restante à SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (vide documentos de fls. 15/38, especificamente a fl. 20 – em 04.06.2011).

12. Com efeito, restou incontroverso nos autos que SIQUEIRA TOLEDO, titular dominial do loteamento descrito na inicial, firmou parceria com MARINHO PARTICIPAÇÕES para implantação de estrutura do loteamento, envolvendo-a em atividade de incorporação e construção de imóvel sob a forma dissimulada de contrato de investimento, com o fim de evitar a aplicação da legislação consumerista.

13. Ademais, importante consignar que também restou incontroverso nos autos que MARINHO, com anuência da SIQUEIRA TOLEDO, subcontratou LOTUM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS aos 09.11.2016 para implantação da estrutura (fls. 110/132).

14. Ora, como bem assinalado pelo magistrado sentenciante, *“Embora a Marinho tenha tentado imprimir feição de contrato de investimento, na verdade sua natureza jurídica é de compromisso de compra e venda de lote, ofertado ao mercado de consumo de forma velada e a preços menores, a fim de levantar fundos para a infraestrutura do empreendimento”* e *“embora a titular do domínio, Siqueira Toledo, não tenha negociado diretamente com o autor, firmou parceria para incorporação imobiliária com a corré Marinho, assumindo o risco dos atos desta, assim devendo ser responsabilizada pelas ilicitudes praticadas pela parceira, obviamente com as consequências e adequações contratuais sobre os pactos de parceria/permuta, envolvendo exclusivamente os fornecedores, porém jamais podendo ser suportado qualquer prejuízo pelo consumidor como parte vulnerável na relação negocial, o qual tem direito à tutela específica da obrigação, como regra do Código de Defesa do Consumidor e do Código de Processo Civil.”*

15. Nesse aspecto, tenho que não restou configurada venda *a non domino*, porquanto os negócios em discussão estabeleceram a alienação futura de terreno de loteamento em implantação, prevendo-se nos respectivos instrumentos obrigações de natureza apenas pessoal, e de qualquer forma, anuiu expressamente a apelante na comercialização dos lotes em questão, ainda que posterior ao registro do empreendimento.

16. Aliás, o instrumento firmado pelos autores com MARINHO revela-se contrato de compra e venda, ainda que se tenha o nome de “contrato de parceria e investimento”. Nesse passo, “nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.” – artigo 167, CC.

17. Assim, revela-se válido o negócio subsistente, uma vez que: (I) todos os integrantes da cadeia de fornecedores, são responsáveis pelos danos decorrentes do produto ou serviço, de modo que a culpa de um ou de outro parceiro por eventual ilegalidade não impede o consumidor de pleitear a satisfação de seus direitos em face de qualquer deles; (II) os negócios em discussão estabeleceram a alienação futura de terreno de loteamento em implantação, prevendo-se nos respectivos instrumentos obrigações de natureza apenas pessoal. e (III) quitado o investimento e registrado o empreendimento, tem a parte autora o direito de exigir a outorga da escritura pública.

18. A propósito:

“APELAÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – VENDA A NON DOMINO – Inocorrência – Expressa anuência da apelante, proprietária dos bens prometidos em venda, quanto à comercialização dos lotes pelas empresas por ela contratadas para realização de empreitada destinada à instalação do loteamento “Residencial Villagio do Conde” – Interpretação dos fatos com base

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no princípio da boa-fé contratual. APELAÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – RELAÇÃO DE CONSUMO – Formação de cadeia de fornecedores – Incidência das regras do art. 7º, parágrafo único; e do art. 25, § 1º, do CDC – Precedentes desta Câmara e Corte. APELAÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Outorga da escritura devida – Aplicação da regra do art. 497, do CPC – Sentença confirmada. Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1004437-75.2022.8.26.0526; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 04/09/2024; Data de Registro: 04/09/2024)

"Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais. Cessão de direitos de aquisição de unidade residencial. Não entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência. Alegação de nulidade do contrato firmado entre o autor e a corré Lotum, sob alegação de venda "a non domino". Descabimento. Caracterizada nos autos a cadeia de fornecedores, sendo o autor o destinatário final. Incidência da legislação consumerista. Responsabilidade solidária dos fornecedores. Precedentes. Eventual desacordo comercial entre a apelante e a empresa responsável pelas obras de infraestrutura do loteamento que deverá ser discutida em ação própria. Atraso na entrega da obra incontroverso. Restituição da totalidade das quantias pagas de rigor. Recurso não provido" (Apelação Cível nº 1004056-04.2021.8.26.0526, rel. Des. Emerson Sumariva

Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j.

22/05/2024).

"Adjudicação compulsória. Loteamento. Aquisição, por meio de contrato de cessão, direitos sobre de lote de terreno de propriedade da corré Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., por intermédio da Marinho Participações Ltda. Responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecedores nos termos do Código de Defesa Civil aplicável ao caso. Alegação de venda a non domino afastada. Direito do comprador de exigir a outorga da escritura pública diante da quitação do preço. Precedentes desta Corte envolvendo as rés. Sentença mantida. Não provimento" (Apelação Cível nº 1005853-78.2022.8.26.0526, rel. Des. Ênio Zuliani, 4ª Câmara de Direito, j. 21/06/2024).

"APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C.C. INDENIZAÇÃO. Pretensão do autor de adquirir a propriedade do bem imóvel por adjudicação compulsória, além do pagamento de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência, apenas reconhecido o direito à adjudicação. Insurgência da ré, proprietária do imóvel em que instalado o loteamento "Villagio do Conde". Venda a non domino não configurada. Expressa anuência da apelante quanto à comercialização dos lotes pelas empresas contratadas para realização de empreitada. Interpretação dos fatos através do princípio da boa-fé contratual. Formação de cadeia de fornecedores. Legislação consumerista



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aplicável. Outorga da escritura devida. Sentença que conferiu a correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. Recurso não provido" (Apelação Cível nº 1004483-64.2022.8.26.0526, rel. Des. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado; j. 30/04/2024).

19. Destarte, resta a manutenção da r. sentença.
20. Majoro os honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da causa.
21. *Ex positis*, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos exatos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR