



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380913

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008168-15.2022.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante MANOEL BEZERRA DE SOUZA, é apelado FRANCISCO CLAUDIO DE HOLANDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1008168-15.2022.8.26.0127
Parte Apelante: MANOEL BEZERRA DE SOUZA
Parte Apelada: FRANCISCO CLAUDIO DE HOLANDA
Comarca: CARAPICUÍBA
Voto nº 01141

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – RESCISÃO CONTRATUAL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO IRREGULAR - Pretensão da parte autora de declarar a rescisão do compromisso de compra e venda sob alegação de fraude com a condenação da requerida na devolução dos valores pagos e ao pagamento de danos morais – Sentença de parcial procedência para rescindir o contrato e determinar a devolução integral dos valores pagos pelo autor em parcela única – Irresignação do requerido que não comporta provimento – A questão central do autos é a ausência de informação do vendedor de que não era o proprietário do imóvel, mas que estava transmitindo apenas a posse – Parte autora que acreditou estar adquirindo a propriedade do imóvel – Caracterização do defeito do negócio jurídico em razão do dolo - Questão afeta à possibilidade ou não de regularização fundiária do imóvel que se mostra despicienda para o deslinde da controvérsia – Rescisão do contrato com restituição das partes ao status quo ante - Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto

por MANOEL BEZERRA DE SOUZA contra a r. sentença proferida às fls. 1.592/1.603, cujo relatório ora se adota, que julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar a parte requerida na devolução integral dos valores pagos em parcela única, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% a contar da citação.

Irresignado, insurge-se MANOEL BEZERRA DE SOUZA sustentando, em breve síntese, que comprou a cessão de uma posse e cedeu a mesma posse para o Autor. Afirma que é detentor do domínio e posse do lote em questão e que o autor foi informado de que o lote no bairro Santa Ella só tem matrícula quando proposta ação de usucapião, portanto, aduz que a cessão da posse ocorreu de forma correta e legal. Cita precedentes. Assevera que é possível promover o desdobro da matrícula mãe em virtude do parcelamento irregular do solo. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença para total improcedência.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado com a resposta da parte adversa às fls. 510/521.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

Depreende-se dos autos que em 21/06/2021 as partes firmaram compromisso de compra e venda do lote nº 199, quadra G, gleba 08, com inscrição na Prefeitura de Araçoiaba da Serra sob o nº 1576/00012.32.72.5320.00.000.7, de aproximadamente 1000 m², situado à Rua Manoel Santa Ella, Bairro Santa Ella, pelo valor de R\$ 30.000,00.

Segundo relato da parte autora, o requerido teria se apresentado como proprietário do imóvel no ato de negociação (fls. 34), contudo em 11/02/2022 o requerente tomou conhecimento de que o imóvel não era de propriedade do vendedor quando teve indeferido o pedido de transferência do IPTU junto à Prefeitura de Araçoiaba da Serra (fls. 42).

Pois bem.

No presente caso, tendo em vista as provas colacionadas aos autos e o relato da parte autora, coloca-se em dúvida se a parte requerida efetivamente negociou a cessão da posse sobre o imóvel ou a sua propriedade.

Isso porque, apesar de constar no memorial descritivo de fls. 35 ser o Sr. Manoel Bezerra de Souza o proprietário do lote 199, a parte requerida confessa que possui tão somente a posse sobre o imóvel.

Afirma, ademais, que durante as negociações do compromisso de compra e venda teria informado ao autor que para a obtenção de matrícula do imóvel seria necessário o ajuizamento de ação de usucapião, contudo, tais fatos não se encontram comprovado nos autos, ônus que lhe competia com fulcro no art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil.

Desta forma, não se desconhece a possibilidade de as partes validamente negociarem tão somente a cessão de posse sobre imóvel, contudo, no presente caso, o que se destaca seria a existência ou não de dolo do vendedor, ora requerido, quanto a atual situação do loteamento em que se situa o lote.

Explica-se.

Dolo pode ser conceituado como um defeito no negócio jurídico que consiste em induzir alguém a erro de forma maliciosa. Quando o dolo é essencial, induz à própria anulação do contrato, por sua vez quando o dolo é acidental obriga apenas a satisfação de perdas e danos.

No caso em comento, acreditou a parte autora estar negociando a propriedade do imóvel, por ter o Sr. Manoel se apresentado como o proprietário do lote 199.

Sobre a questão, não há nos autos a comprovação de que a parte autora foi informada que o objeto do contrato era tão

somente a cessão da posse sobre o imóvel e de que seria necessário o ajuizamento de ação de usucapião para a obtenção da matrícula definitiva do lote.

Além disso, no momento da formalização do compromisso de compra e venda já era de conhecimento do vendedor, ora requerido, a existência de irregularidades no loteamento.

Portanto, resta assentado que o réu cedeu ao autor a posse de um imóvel localizado em loteamento irregular, omitindo a real condição do empreendimento no momento da celebração do contrato.

Tal situação caracteriza omissão dolosa do réu em relação a requisito essencial do contrato, situação que aloja a sua anulação com o retorno das partes ao *status quo ante*, ou seja, com a restituição da posse do imóvel ao requerido que, por sua vez, deverá devolver ao autor os valores recebidos pelo lote com correção monetária e juros de mora.

Acresça-se à fundamentação o fato de que a comercialização de parcela de loteamento não registrado viola o disposto no art. 37, da Lei nº 6.766/79.

Isso porque, a Lei nº 6.766/79 exige que o projeto de loteamento seja previamente aprovado pela Prefeitura Municipal (artigo 12) e posteriormente seja objeto de registro imobiliário (artigo 18) sendo vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado

(artigo 37).

Aliás, confira-se o exposto teor, de fácil compreensão, *in verbis*, do aludido artigo 37 da Lei 6.766/79: “*É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*”.

Nesse sentido:

NULIDADE. SENTENÇA "EXTRA PETITA". INOCORRÊNCIA. MAGISTRADO QUE PROFERIU DECISÃO COM BASE NO ARCABOUÇO JURÍDICO PERTINENTE. POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO NEGÓCIO, CONFORME O ARTIGO 169 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGAÇÃO REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS RÉUS. ARGUMENTOS FULCRADOS NA ALEGAÇÃO DE BOA-FÉ DOS CONTRATANTES. DESCABIMENTO. LOTEAMENTO IRREGULAR. COMERCIALIZAÇÃO POR PARTE DO RÉU. ARTIGO 37 DA LEI Nº 6766/79. ILICITUDE DO OBJETO. ART. 104, II DO CC. NULIDADE BEM RECONHECIDA. RESCISÃO DO CONTRATO, COM O RETORNO DAS PARTES AO STATUS ANTERIOR, QUE SE FAZIA DE RIGOR. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP;

Apelação

Cível

1006006-53.2024.8.26.0361; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025).

Apelação. Rescisão de contrato e restituição de quantias Compra e venda. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo dos autores. Cabimento parcial. Réus citados, porém, revéis. Instrumento contratual demonstrando a participação no negócio jurídico de compra e venda de dois, do total de três réus. Ausência de prova da participação da corré, supostamente a corretora. Juízo "a quo" que julgou improcedente o pedido relativamente a dois corréus. Reforma para julgar procedente o pedido relativamente à pessoa jurídica que constou no contrato como recebedora de determinados valores pagos pelos autores. Responsabilidade solidária. Cadeia produtiva. Existência. Reconhecimento. Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade, contudo, de reconhecimento da participação da outra corré, no negócio jurídico, dada a ausência de mínima prova a respeito. Multa contratual por inadimplemento. Loteamento irregular, o que obrigou os autores a postularem a respectiva rescisão do contrato. Multa devida. Reconhecimento. Danos morais indevidos. Descumprimento contratual que em regra não rende ensejo a esse tipo de indenização, ausente outra circunstância extraordinária. Sentença parcialmente reformada. Apelação parcialmente provida.

(TJSP; Apelação Cível
1003046-30.2022.8.26.0609; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025).

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E

