



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004849-06.2022.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que é apelante SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados LOTUM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM EMPREENDIMENTOS URBANOS, ANDRÉ COSTA DE LIMA SILVA, FERNANDA CRISTINA CORDEIRO e MARINHO PARTICIPACOES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1004849-06.2022.8.26.0526

Apelante: Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Apelados: Lotum Assessoria e Consultoria Em Empreendimentos Urbanos, André Costa de Lima Silva, Fernanda Cristina Cordeiro e Marinho Participacoes Ltda

Comarca: 2ª Vara do Foro de Salto

Magistrado(a): Beatriz Sylvia Straube de Almeida Prado Costa

Voto nº 6259

Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer. Loteamento imobiliário. Irresignação recursal da corré Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de adjudicação compulsória, obrigando-a a outorgar a escritura de lote aos autores. Relação de consumo. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Responsabilidade solidária. Rés que fazem parte da mesma cadeia de fornecimento. Venda de lote. Consentimento e autorização da apelante para comercialização. Venda válida, sem nulidade. Alegação de venda "a non domino" afastada. Cumprimento das obrigações contratuais pelos autores/apelados. Outorga de escritura pública de compra e venda devida. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** contra a r. sentença proferida às fls. 512/515, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de adjudicação compulsória com pedido liminar, proposta por **ANDRÉ COSTA DE LIMA SILVA e FERNANDA CRISTINA CORDEIRO**, julgou parcialmente procedente o pedido autoral, para “obrigar as requeridas a entregarem ao autor o lote descrito na inicial, devendo a ré Siqueira Toledo outorgar a respectiva escritura, no prazo de 10 dias contados do trânsito em julgado da sentença, valendo esta, no caso de descumprimento do preceito, como título hábil para registro em substituição da manifestação de vontade sonegada, ressaltando que na hipótese de se mostrar impossível o cumprimento da obrigação específica ou a substituição do lote, poderá haver a conversão em perdas e danos”. Condenou ainda a parte requerida nas custas e despesas judiciais, bem como

honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Embargos de declaração interpostos pela corré Siqueira Toledo, às fls. 518/522, que restaram rejeitados na r. decisão de fls. 524/525.

Irresignada, apela a corré, às fls. 528/549, alegando a nulidade do negócio jurídico. Argumenta que a venda do lote é inválida, pois realizada “a non domino”, uma vez que a corré não era a legítima proprietária do imóvel no momento da venda. Afirmando ainda que não autorizou a venda, a corré defende que não deve ser responsabilizada pelos prejuízos causados aos autores, não tendo, portanto, obrigação solidária com as demais rés. Questiona, ainda, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, alegando que não há relação de consumo entre as partes, uma vez que a parte autora não seria consumidora final, mas sim investidora. E, portanto, o CDC não seria aplicável à presente demanda.

Por fim, a corré argumenta que, mesmo que o Código de Defesa do Consumidor fosse aplicável, a r. sentença teria sido equivocada ao atribuir-lhe responsabilidade solidária, uma vez que a comercialização dos lotes teria sido feita sem seu consentimento direto.

Requer seja dado o provimento ao recurso, para “julgar a ação totalmente improcedente, arcando o recorrido com os ônus da sucumbência, incluindo honorários recursais, ou, quando muito, seja parcialmente provido, para reformar a r. sentença para condenar as corré Lotum e Marinho Participações ao pagamento em perdas e danos e os ônus sucumbenciais, ou, ainda que na parte que estabelece solidariedade na sucumbência, repartindo-se os ônus da forma acima sugerida, afastando-se em qualquer hipótese, a solidariedade, e a condenação dos autores ao pagamento dos honorários advocatício sem face da sucumbência do pedido cumulativo de condenação ao pagamento de dano moral”.

Recurso regularmente processado e preparado às fls. 548/549.

Contrarrazões apresentadas pelos autores, às fls. 553/561, e pelas corré Lotum Empreendimentos às fls. 562/592 e Marinho Participações às fls. 593/642.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

Antes de se adentrar à análise do recurso, registra-se que de acordo com o §1º, do artigo 1.010, do Código de Processo Civil, “*o apelado será intimado para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias*”(grifo nosso). *In casu*, o recurso de apelação foi interposto pela corré Siqueira Toledo, figurando, por consequência, como parte apelada, tão somente os autores, de modo que as contrarrazões apresentadas pelas demais corrés, às fls. 562/592 e 593/642, em resposta ao recurso de apelação interposto por sua litisconsorte, ora apelante, não comportam apreciação.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, cumpre analisar se há ou não a existência de uma relação de consumo entre as partes, conforme alegado pela apelante.

A r. sentença recorrida reconheceu a presença da relação consumerista, com base nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, que definem o consumidor como a pessoa que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. No caso em análise, o apelado adquiriu o lote com o intuito de construir sua residência (fls. 560), o que se enquadra na definição de consumidor final, sendo, portanto, legítima a aplicação do CDC.

Ademais, a relação entre os autores e as empresas Siqueira Toledo, Lotum e Marinho Participações configura uma cadeia de fornecimento de bens e serviços, na qual todas as empresas atuam como fornecedoras, sendo solidariamente responsáveis pela entrega do lote e pela reparação de eventuais danos causados.

Ainda que assim não fosse, segundo a jurisprudência do STJ, “*o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise*

em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019).

Aplicável ao caso, portanto, as disposições trazidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

No que se refere à alegação de nulidade do contrato por se tratar de uma venda "a non domino", a argumentação da apelante também não merece prosperar.

É importante destacar que, conforme o contrato de parceria firmado entre as rés, houve autorização para a comercialização dos lotes, conforme cláusulas 6.2 e 6.3, que preveem a liberação dos lotes para a venda conforme o progresso das obras (fls. 111/134). A própria apelante autorizou e permitiu a comercialização, o que afasta a alegação de que o negócio seria nulo. A venda do lote, portanto, não configura uma venda "a non domino", uma vez que a Siqueira Toledo estava ciente da comercialização dos imóveis, em especial do lote 71, que é objeto da presente demanda.

Inobstante a apelante tenha se referido a jurisprudências favoráveis em situações distintas, a alegação de venda "a non domino" não se sustenta na hipótese dos autos, porquanto a transação envolveu o consentimento e a autorização da apelante, sendo, portanto, válida.

Com efeito, a alegação da apelante de que não deve ser responsabilizada solidariamente pelos danos causados aos autores, pois não teria autorizado a venda do lote e não seria a verdadeira responsável pelo negócio, não merece amparo. De se ver que todos os integrantes da cadeia de fornecedores, a teor do art. 7º, par. único, c.c. art. 18, ambos do CDC, 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.

Com efeito, a r. sentença recorrida corretamente reconheceu a responsabilidade solidária da apelante, uma vez que ela fazia parte da cadeia de fornecimento do lote, juntamente com as outras rés, e a venda foi realizada com seu consentimento.

Em relação ao pedido de outorga da escritura pública do imóvel, o *decisum* de primeiro grau também se encontra correto ao determinar que a apelante outorgue a escritura de compra e venda ao apelado, uma vez que este demonstrou ter cumprido todas as obrigações contratuais, inclusive o pagamento integral do preço acordado, e o imóvel lhe é devido como parte do negócio jurídico celebrado entre as partes. A recusa da apelante em realizar a escritura não se justifica, uma vez que o apelado tem direito à regularização do imóvel, conforme as cláusulas contratuais e as disposições legais pertinentes.

Nesse sentido:

“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.”
(TJ-SP 1008857-21 .2021.8.26.0248 Salto, Relator.: Augusto Rezende, Data de Julgamento: 05/03/2024, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/03/2024)

Quanto à alegação de que a distribuição da sucumbência deveria ser revista, entendo que a decisão deve ser mantida, pois a apelante foi, de fato, a vencida na maior parte dos pedidos, não havendo razão para reformar a r. sentença nesse aspecto.

Destarte, deu correta solução à lide a i. magistrada a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quo, razão pela qual a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

Por fim, em razão da disposição contida no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais devidos ao patrono da parte autora, de 10% para 15% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator