



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382832

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004495-78.2022.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que é apelante SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados MARINHO PARTICIPACOES LTDA e ALMIR BRITO DOS SANTOS.

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 1004495-78.2022.8.26.0526

Apelante: Siqueira Toledo Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Apelados: Marinho Participacoes Ltda e Almir Brito dos Santos

Comarca: 2ª Vara do Foro de Salto

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

Voto nº 6325

APELAÇÃO - Ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização por danos morais. Procedência parcial. Irresignação apenas da corré, ex-parceira comercial da empreendedora responsável pela venda do lote, antes da finalização e registro do loteamento. - Alegação de ilicitude na venda e responsabilidade exclusiva da empreendedora e primeira ré. - Descabimento. - Parceria comercial incontroversa. - Venda que beneficiou a parte apelante ainda que indiretamente. - Relação de consumo. - Cadeia de fornecimento na qual o autor é o destinatário final. Responsabilidade solidária. - Aplicação do art. 7, § 1º, do CDC. - Precedentes envolvendo as mesmas rés. - Outorga da escritura definitiva que se impõe diante da quitação do preço, do registro do empreendimento e da individualização das matrículas. - Eventual responsabilidade exclusiva da primeira ré a ser discutida apenas entre as demandadas em ação própria sem afetar o autor enquanto consumidor. - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por SIQUEIRA TOLEDO INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, corré em ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização por danos morais, proposta por ALMIR BRITO DOS SANTOS em face da apelante e de MARINHO PARTICIPAÇÕES LTDA, contra a sentença de fls. 422/6, integrada a fls. 435/6, que julgou os pedidos parcialmente procedentes para *verbis*:

“obrigar as requeridas Siqueira Toledo e Marinho a entregarem ao autor o lote nº 8, da quadra "H", do loteamento "RESIDENCIAL VILAGGIO DO CONDE", 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 sonogada, 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. Condeno ainda, a parte requerida nas custas e despesas judiciais, bem como honorários advocatícios, que ficam fixados em 10% sobre o valor da causa". (Grifei).

Em síntese, observa que o autor alega ter adquirido, através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigação, firmado em 03/01/2017, da corré MARINHO PARTICIPAÇÕES LTDA, o lote 08, da quadra "H", matrícula nº 59.951, no loteamento RESIDENCIAL VILLAGIO DO CONDE, por R\$ 55.000,00, motivo pelo qual pediu a outorga pela apelante da escritura de venda e compra.

Reitera a contestação. Alega a inaplicabilidade do CDC, pois o contrato de investimento firmado entre o autor e a corré tem natureza civil, não havendo que se falar em relação de consumo. Discorre ainda sobre o contrato de parceria para incorporação imobiliária firmado entre as rés, sustentado que em verdade se trata de um contrato de prestação de serviços (empreitada), para alegar a impossibilidade de comercialização de qualquer lote antes da conclusão do empreendimento (sobretudo as obras de infraestrutura), e bem assim, reapresentar a tese de que o contrato firmado com o cedente dos direitos ao autor é nulo. Assim, reitera que a venda de um lote pela corré MARINHO ao autor foi ilegal, uma vez que o empreendimento não estava concluído, sendo vedada a comercialização de qualquer lote. Transfere a ilegalidade do negócio jurídico exclusivamente à corré MARINHO, não havendo se falar em responsabilidade solidária. Nega ter se beneficiado da transação entre autor e corré. Assim, tratando-se de negócio jurídico nulo não surte efeitos, sendo irrelevante eventual boa-fé do autor.

Requer seja provido o recurso para afastar a responsabilidade solidária e condenar apenas a corré, inclusive nas verbas sucumbenciais, as quais devem ser reciprocamente consideradas haja vista o desprovimento do pedido indenizatório (fls. 362/368).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 460/461), contrarrazoado pelo autor (fls. 465/473) e pela corré MARINHO (fls. 474/491).

É o relatório.

Desde logo cumpre demonstrar que a situação fática discutida nos autos, as próprias partes e os contratos envolvidos, seja entre o autor ALMIR e a primeira ré MARINHO (Instrumento Particular de Contrato de Parceria e Investimento em Empreendimento Imobiliário, fls. 33/37), seja entre a primeira ré na condição de empreendedora e a corré apelante SIQUEIRA TOLEDO (parceria comercial e prestação de serviços na modalidade empreitada, fls. 107/130), no qual a apelante figura como anuente, sendo a contratada a empresa LOTUN, para gerenciamento, administração da obra civil de realização do LOTEAMENTO VILLAGIO DO CONDE, não é nova nesta Corte, pois diversos outros adquirentes de lotes comercializados antes da finalização e registro do loteamento, ingressaram com demandas idênticas.

Assim, existem precedentes desta Corte envolvendo as mesmas partes rés, as questões debatidas e os argumentos trazidos pela apelante, não havendo se falar na nulidade do contrato em verdade de compra e venda de lote, firmado entre o autor e a primeira ré na condição de parceira comercial da apelante à época, ausência de relação de consumo, pois evidente a cadeia de fornecimento, sendo o autor destinatário final, bem como na impossibilidade de outorga da escritura definitiva, considerando a quitação do preço, o registro do empreendimento e ulteriormente a individualização das matrículas.

Veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL Ação de obrigação de fazer Outorga de escritura Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido Insurgência da requerida Preliminarmente, postula pelo reconhecimento da nulidade dos contratos firmados pelas corrés Lotum e Marinho – Não acolhimento – Contrato de cessão de direitos sobre um lote – Nulidade por venda a non domino descabida – Aplicabilidade das regras consumeristas – Autores que se qualificam perfeitamente como consumidores – Eventuais

questões contratuais entre as rés não oponíveis ao adquirente – Responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores – Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ RECURSO DESPROVIDO. (AC 1004805-84.2022.8.26.0526; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI; j. 20.03.2024). (Grifei).

Obrigações 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. (AC 1008857-21.2021.8.26.0248; 1ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. AUGUSTO REZENDE; j. 05.03.2024). (Grifei).

Conforme bem colocou o juízo a quo, a rigor sem impugnação específica, “*embora o contrato firmado entre a autora e a ré Marinho Participações seja denominado 'Contrato de Parceria de Investimento Imobiliário', é certo que sua natureza jurídica de fato, é de compromisso de compra e venda, sendo está a forma que a requerida utilizou para burlar a proibição de venda de lotes, antes do registro do loteamento, prevista no artigo 37 da Lei 6766/79*”.

A incontroversa parceria firmada entre as rés para implantação do loteamento, constitui uma cadeia de fornecimento de produtos, na qual o autor como adquirente de lote específico, comercializado pela primeira ré à Gustavo da Silva Cortes André, com quem firmou a cessão de seus direitos após a quitação integral do preço, figura como destinatário final, razão pela qual não há se falar em relação meramente civil, mas de consumo, a qual atrai a aplicação do CDC e a responsabilidade solidária entre as rés.

Eventual ilegalidade ou ilicitude cometida pela primeira ré ao comercializar o lote objeto da demanda e a culpa exclusiva da antiga parceira

comercial da apelante, deve ser discutida e dirimida em ação própria apenas entre as mesmas e não transferida ao consumidor.

Nas palavras do juízo a quo, ora endossadas, “*é incontroversa a parceria firmada entre as demandadas Siqueira Toledo e Marinho, e portanto, as requeridas respondem, solidariamente, pela garantia da entrega do lote, uma vez que ambas se beneficiaram com a venda do bem, antes do registro do loteamento*”. A parte apelante, ainda que indiretamente, se beneficiou da venda do lote em questão, devendo se voltar contra a antiga parceira comercial em sede própria, caso assim julgue cabível e pertinente, repisa-se.

A relação havida entre as partes é tutelada pelo CDC, figurando as rés como fornecedoras, que participam de uma cadeia de fornecimento, respondendo solidariamente, nos termos do artigo 7, § 1º, do CDC.

Assim, não prospera o apelo para afastar a responsabilidade solidária entre as rés e a condenação de ambas a entregar ao autor o lote comercializado e adquirido mediante quitação integral do preço, o que impõe a outorga da respectiva escritura, sob pena de substituição do lote ou conversão em perdas e danos, caso não seja possível o cumprimento da obrigação de fazer, devendo eventual responsabilidade exclusiva da primeira ré ser discutida apenas entre as demandadas em ação própria e autônoma, sem afetar o autor enquanto consumidor.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando-se os honorários em 5% (art. 85, §11º, do CPC), acréscimo a cargo da apelante. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator