



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003425-73.2021.8.26.0360, da Comarca de Mococa, em que é apelante ISABEL CRISTINA MIGUEL DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSÉ SALLES JÚNIOR e LEÃO ROCHA CONSTRUÇÕES LTDA (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 40839

APELAÇÃO Nº: 1003425-73.2021.8.26.0360

COMARCA: FORO DE MOCOCA

APTE: ISABEL CRISTINA MIGUEL DOS SANTOS

APDA: JOSÉ SALLES JÚNIOR E OUTRO

PFJ

APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO EM RELAÇÃO A UM DOS RÉUS. Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva de um dos réus, anulou o contrato e condenou a construtora a danos materiais e morais. Insurgência da autora para reconhecer a participação do corréu e responsabilizá-lo de igual modo. Inocorrência. Ação de Anulação de contrato de compra e venda juntado aos autos, que denota a participação da construtora, como vendedora, e da autora. Ausência de participação da pessoa física no contrato questionado. Legitimidade exclusiva da construtora, a qual atuou como vendedora. O contrato questionado não indica nenhuma participação da pessoa física que se pretende incluir na lide. Ilegitimidade Passiva que deve permanecer. Sentença Mantida. Negado Provimento ao recurso.

A sentença de fls. 250/254, cujo relatório se adota, extinguiu a ação em relação ao réu José Salles, e dar procedência no tocante ao pedido de nulidade do contrato, condenando a construtora corré ao pagamento de R\$20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos materiais e R\$10.000,00 (dez mil reais) de indenização por danos morais.

Apela a autora a fls. 257/262, pugnando pela alteração da r. sentença, a fim de que seja reconhecida a legitimidade passiva do réu José Salles, para que este responda solidariamente com a construtora.

Afirma que o réu é proprietário do imóvel adquirido, sendo que este realizou a contratação da construtora, tendo este o dever de fiscalizar as obras e as atitudes dos funcionários.

Sustenta que o recorrido se aproveitou da ordem judicial que autorizava a regularização dos imóveis para comercializá-los ilegalmente, agindo com nítida má-fé.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A relação processual deve ser composta pelos indivíduos que integram a relação jurídica questionada no caso concreto, a saber: o contrato de compra e venda do imóvel.

O recorrido José Salles, embora atue nos contratos elencados a fls. 15/20, não figura no contrato que é objeto desta demanda, não havendo nenhum documento nos autos que comprove relação clara e direta com a requerente.

Oportuno mencionar que a legitimidade *ad causam* é condição intimamente relacionada entre o autor e o réu, o que inexistente no caso em testilha.

Rememora-se que a autora ingressou com esta demanda, com a pretensão de anular o contrato de compra e venda juntado a fls. 21/22, o qual figura "LEÃO ROCHA CONSTRUÇÕES", na condição de vendedor, e a requerente na condição de compradora.

Já o recorrido “José Salles”, figurou em negócio jurídico direito, a saber: contrato de cessão de direitos e outras avenças, conforme se vê a fls. 15/20.

Portanto, embora os documentos sejam necessários para comprovar as irregularidades do negócio, não pode responsabilizar todos os envolvidos no caso em voga.

Ante o exposto, é o caso de manter a r. sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva de “José Salles” e extinguiu a ação em relação a ele.

Pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVEIRA

Relator