



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009494-42.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante FABIO SOARES DE ALMEIDA, são apelados ENGEP ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA e ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25848

Apelação n. 1009494-42.2024.8.26.0320

Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira

Juiz: Dr. Guilherme Salvatto Whitaker

Apelante: FÁBIO SOARES DE ALMEIDA

Apelada: ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

AÇÃO INDENIZATÓRIA – Autores que postulam indenização pelas acessões construídas no lote adquirido por meio de contrato de compra e venda celebrado com terceira pessoa – Ação proposta em face da titular de domínio – Alegação inicial de que, após o pagamento do valor da entrada e o início das obras no lote, constatarem terem sido vítimas de um golpe – Sentença de improcedência – Recurso dos autores – Não acolhimento – Contrato de compra e venda celebrado pelos autores com quem não era a legítima proprietária daquele lote – Imóvel que inclusive, já havia sido comprometido a terceiros pela empresa ré, titular de domínio – Autores que não tiveram a mínima cautela em pedir a certidão da matrícula do lote, a fim de saber se aquela pessoa com quem negociavam era, de fato, a proprietária do bem – Construção em terreno alheio, sem demonstração de autorização dos órgãos públicos, que afasta a alegada boa-fé - Inexistência de relação jurídica entre os autores e a empresa ré, que não anuiu nem participou do negócio celebrado com a terceira – Ausência do dever de indenizar – Precedente deste e. TJSP envolvendo a ré em caso semelhante – Sentença mantida – Honorários recursais devidos – **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por FÁBIO SOARES DE ALMEIDA em face de ENGEPP ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA., objetivando o recebimento de indenização pela acessão realizada em lote adquirido de terceira pessoa, descobrindo, posteriormente, ter sido vítima de um golpe. Subsidiariamente, manifesta interesse na aquisição do terreno, requerendo a realização de perícia para apuração do valor real.

Em defesa, a ENGEPP arguiu sua ilegitimidade passiva, alegando que a proprietária do lote *sub judice* é a empresa ROLAMAR

CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., que ingressou espontaneamente nos autos e apresentou contestação. Em manifestação, houve a concordância dos autores, e a ENGEPI foi excluída do polo passivo.

A fls. 221/224, houve pedido de inclusão de VINICIUS SOARES DE ALMEIDA no polo ativo, por ter figurado no contrato de compra e venda como adquirente.

Sobreveio sentença, cujo relatório se adota, deferindo o pedido de inclusão de Vinicius Soares de Almeida no polo ativo. Em relação ao mérito, o pedido foi julgado improcedente, tendo em vista que os autores não tomaram nenhuma cautela quando da aquisição do imóvel, a afastar a boa-fé e o direito de indenização contra a ré. Pela sucumbência, os autores deverão arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da causa (fls. 229/231).

Apelam os autores, sustentando em síntese, que são pessoas simples e que foram ludibriados, não podendo se esperar que fizessem uma extensa pesquisa. Afirmam que jamais realizariam uma obra em terreno alheio, com seus parques rendimentos, se estivessem de má-fé, até porque, assim que souberam do golpe, tentaram fazer um acordo com a ré para que nenhuma das partes fosse prejudicada. Enfatizam que a obra durou vários meses, causando estranheza que a ré não soubesse que estavam construindo em seu terreno, demonstrando que teve lucro em detrimento de pessoas inocentes.

Destacam que a manutenção da sentença acarretará enriquecimento ilícito da ré e que há comprovação dos valores gastos. Caso não seja esse o entendimento, postulam a realização de perícia, a fim de apurar o valor das acessões (fls. 235/239).

Recurso processado e respondido a fls. 245/249, com preliminar de não conhecimento do recurso.

É o relatório.

De início, fica rejeitada a preliminar de não conhecimento do recurso, arguida nas contrarrazões, na medida em que as razões de apelação rebateram os fundamentos da sentença, restando, assim, cumprido o princípio da dialeticidade.

Superada a questão preliminar, passo ao exame do mérito.

Depreende-se dos autos que, em 22/04/2020, os autores firmaram com ELISANGELA DOS SANTOS MORAIS, contrato de compra e venda de metade do Lote 23 da Quadra AA, localizado na Rua José Candido, Jardim Jequitibás, Comarca de Limeira/SP.

De acordo com a cláusula 1ª, o lote foi avaliado em R\$ 144.900,00 e, pela cláusula 5ª, os compradores deveriam pagar a entrada, no valor de R\$ 7.000,00, diretamente à vendedora, assumindo, a partir de outubro/2020, as 180 “parcelas em aberto do Terreno”, no valor de R\$ 805,00, reajustadas anualmente pelo IGP-M. Não foi especificado no contrato, a quem seriam pagas referidas parcelas em aberto.

Pelo recibo de fl. 13, assinado por Elisangela, há prova do pagamento realizado pelos autores em 23/04/2020, no valor de R\$ 3.000,00.

Relatam os autores que a vendedora (Elisangela) prometeu que, após o pagamento da entrada, a empresa ré faria a transferência do lote para seus nomes. Assim, iniciaram as obras no terreno e, com o passar do tempo, foram verificar a situação com a ré, descobrindo então, terem sido vítimas de um golpe.

Afirmam que gastaram todos os seus recursos na obra, que atingiu a cifra de R\$ 58.533,50, e agiram de boa-fé, razão pela qual devem ser ressarcidos pelas construções, ressaltando que houve uma valorização no terreno, garantindo lucro à ré.

Como já relatado, a ENGEP arguiu a ilegitimidade passiva, alegando que a responsável pelos prejuízos reclamados foi a vendedora Elisangela, e que a proprietária do lote é a empresa ROLAMAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Em defesa, a ROLAMAR alegou que, em 07/03/2020, celebrou compromisso de compra e venda com André Luiz Cortiglio Gonçalves Pinto e Danieli de Camargo Curticeiro Cortiglio, envolvendo o lote *sub judice* (fls. 175/193). O não pagamento das prestações ensejou a propositura de ação, com pedido de resolução contratual c/c reintegração de posse, julgado procedente, por sentença transitada em julgado em 21/09/2023 (autos nº 1010984-41.2020.8.26.0320). O documento de fl. 210 comprova que, em 02/02/2024, houve a reintegração de posse em favor da empresa ROLAMAR.

Enfatizou, portanto, que não teve qualquer ciência da transação envolvendo os autores e a vendedora Elisangela, e que esta não tinha autorização para a venda do lote. Logo, não teve relação jurídica com os autores, sendo parte ilegítima para responder pelos danos reclamados.

Noticiou que a outra metade do mesmo lote foi vendida por Elisangela a João Paulo Amaral, que de igual modo, também reclama indenização nos autos da ação indenizatória de nº 1012085-74.2024.8.26.0320. No mais, sustentou que a venda é nula, pois realizada a *non domino*, e que os autores agiram de má-fé, não fazendo jus à indenização postulada.

Pois bem.

É incontroverso que os autores celebraram o contrato de compra e venda com quem não era a legítima proprietária e sequer possuidora do lote, que inclusive, já havia sido compromissado a terceiros por meio de compromisso firmado pela ré, titular de domínio.

No entanto, sendo, de igual modo, incontroverso que a empresa ré não anuiu nem teve participação no instrumento contratual firmado pelos autores com a vendedora (Elisangela), não cabe nos presentes autos a

discussão a respeito da invocada nulidade da venda.

Dito isso, o exame se limita ao direito à indenização reclamada na inicial. Nesse ponto, não obstante os argumentos dos apelantes, o recurso não comporta acolhimento.

Com efeito, não se cogita falar de boa-fé no caso dos autores. Isto porque, ainda que não se exigisse, na ocasião da compra do lote, as certidões pessoais da vendedora, os autores sequer tiveram a mínima cautela em pedir a certidão da matrícula do lote, a fim de saber se aquela pessoa com quem negociavam era, de fato, a 'dona' do terreno.

Ademais, limitaram-se a pagar quantia exigida pela vendedora, e a iniciar a construção no lote em terreno alheio, sem qualquer ressalva; cumpre deixar consignado que não há comprovação de que a construção tenha sido regular, ou seja, com autorização dos órgãos públicos. De igual modo, a aquisição se deu em 2020, e os autores assumiram o pagamento de parcelas, mas não demonstraram qualquer pagamento.

Diante desse quadro, não há indenização devida pela ré aos autores, notadamente em razão da inexistência de relação jurídica a embasar a pretensão inicial.

Anote-se que há precedente envolvendo a empresa ROLAMAR em caso semelhante, com a venda de lote de sua propriedade, realizada a *non domino* pela terceira (Elisangela). Confira-se:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. Insurgência contra r. sentença de improcedência. Não acolhimento. Aquisição non domino de imóvel. Hipótese que não retrata sucessões legítimas de transferência da propriedade ou mesmo da posse. Bem adquirido de pessoa diversa do proprietário registral e dos adquirentes originários. Alegação insubsistente de que o imóvel foi adquirido de corretora de imóveis, eis que a pessoa física figura no contrato como vendedora, sem qualquer menção à apelada, inexistindo indício de representação. Ausência de cautelas mínimas. A omissão do embargante, que sequer se empenhou em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

diligenciar junto à vendedora para requerer a apresentação das certidões pertinentes, sem dúvida, afasta a presunção de boa-fé na celebração do negócio. Precedente do E. STJ e desta C. Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação nº 1017756-15.2023.8.26.0320, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. WILSON LISBOA RIBEIRO, j. 21/03/2025).

Em conclusão, fica mantida a r. sentença como proferida, majorando-se os honorários em favor do patrono da ré para 12% sobre o valor atualizado da causa, considerada a sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade processual.

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora