



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

APELANTES: PAULO CÉSAR GRACIANO MARASSI E OUTRO

APELADOS: RICARDO SILVEIRA DE MIRANDA E OUTRO

RELATORA: DES. MARIA DA GLÓRIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E PEDIDOS SUBSIDIÁRIOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA EXCLUSIVAMENTE COM EMPRESA LOTEADORA. PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA PELA TEORIA DA ASSERÇÃO. MÉRITO. CONTRATO DE PARCERIA QUE NÃO AUTORIZAVA A COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS EM RELAÇÃO AOS APELANTES. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.

I. Caso em exame:

Apelação interposta pelos proprietários registrais do imóvel contra sentença que os condenou solidariamente, juntamente com a empresa loteadora, à outorga da escritura definitiva ou, subsidiariamente, à restituição dos valores pagos pelos autores. Sustentam que a promessa de compra e venda foi celebrada exclusivamente entre os autores e a terceira ré, inexistindo autorização para comercialização dos lotes em seus nomes ou qualquer participação na negociação.

II. Questões em discussão:

(i) saber se os proprietários registrais podem ser responsabilizados solidariamente pelos prejuízos decorrentes da promessa de compra e venda firmada exclusivamente entre os autores e a empresa loteadora; (ii) verificar se subsiste o pedido de adjudicação



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

compulsória; e (iii) definir a incidência do Código de Defesa do Consumidor e da responsabilidade solidária no caso concreto.

III. Razões de decidir:

1. A preliminar de ilegitimidade passiva deve ser rejeitada, por força da teoria da asserção, ficando a aferição da efetiva responsabilidade relegada ao mérito.
2. A promessa de compra e venda foi celebrada exclusivamente entre os autores e a empresa loteadora, sem anuência ou participação dos proprietários registrais.
3. O contrato de parceria firmado entre estes e a loteadora destinava-se apenas à implantação e regularização do loteamento, vedando expressamente a alienação dos lotes antes do registro da incorporação, inexistindo autorização para comercialização em nome dos proprietários.
4. Os adquirentes tinham ciência de que contratavam com terceiro que não figurava como proprietário registral e cuja alegada dação em pagamento ainda não havia sido formalizada.
5. Inaplicável o Código de Defesa do Consumidor em relação aos apelantes. Inexistindo autorização para alienação, participação na comercialização, prática de atos típicos de incorporação ou recebimento dos valores pagos, não se configura responsabilidade solidária dos proprietários registrais. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
6. Descabe a adjudicação compulsória, porquanto os proprietários jamais anuíram com a alienação do imóvel nem conferiram poderes à loteadora para negociá-lo em seu nome.
7. Permanece apenas a responsabilidade da empresa que celebrou a promessa de compra e venda e recebeu os valores pagos pelos autores.

IV. Dispositivo:

Recurso provido para julgar improcedentes os pedidos formulados em face dos apelantes, afastando integralmente sua condenação e



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

julgando improcedente o pedido de adjudicação compulsória, mantida a sentença quanto à condenação exclusiva da empresa loteadora à restituição dos valores pagos pelos autores. Inversão dos ônus sucumbenciais em relação aos apelantes.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível – Processo nº 0001544-04.2020.8.19.0071, em que são apelantes **PAULO CÉSAR GRACIANO MARASSI E OUTRO** e apelados **RICARDO SILVEIRA DE MIRANDA E OUTRO**,

A C O R D A M os Desembargadores da Décima Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Certidão de Julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de adjudicação compulsória proposta por RICARDO SILVEIRA DE MIRANDA e ELIZANDRA DA SILVA MONTEIRO em face de PAULO CÉSAR GRACIANO MARASSI, ZELNA DA SILVA MARASSIA e AAS LOTEAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELI EPP, na qual os autores buscam a outorga de escritura definitiva de um lote que compraram e pagaram à vista. Alegam os autores, em síntese, que em outubro de 2017, adquiriram o Lote 33 no Loteamento Bracuí, de propriedade dos réus Paulo César e Zelna, pelo preço de R\$ 75.000,00, sendo a compra intermediada pela corré AAS Loteamento de Imóveis Próprios. Apesar da regularidade de toda a negociação, bem como do pagamento integral do preço, os proprietários registrares se recusam a outorgar a escritura definitiva do imóvel, mesmo após notificação. Aduzem os autores que são compradores de boa-fé, que foi assinado contrato particular de compra



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

e venda e que eventuais desentendimentos entre os proprietários e a empresa intermediadora por eles contratada não lhes diz respeito. Afirmam, inclusive, que já buscaram a solução do impasse por meio de distrato; nada obstante, a restituição do valor pago não foi efetuada. Em sede de tutela de urgência, requereram que o lote fosse declarado indisponível, impedindo sua venda a terceiros. No mérito, pugnam pela condenação dos réus em outorgar a escritura definitiva ou, subsidiariamente, em restituir-lhes os valores pagos, com incidência de juros e correção monetária.

Gratuidade de Justiça deferida em índice 26.

Contestação apresentada por PAULO CÉSAR GRACIANO MARASSI e ZELNA DA SILVA MARASSIA em índice 71, na qual os réus pedem, preliminarmente, a gratuidade de justiça e alegam ilegitimidade passiva, pois afirmam que não tiveram qualquer participação na venda do lote, que foi feita indevidamente pela empresa AAS Loteamento (terceira ré), com quem tinham um contrato de parceria. Os réus sustentam que a AAS Loteamento não tinha autorização para vender o lote em nome deles, e que o contrato entre as partes proibia a alienação dos lotes antes do registro e da finalização do empreendimento, o que nunca ocorreu. Eles afirmam que o loteamento ainda não foi concluído, que nunca receberam qualquer valor pela venda e que, portanto, não podem ser compelidos a outorgar a escritura ou a devolver o dinheiro. Além disso, alegam que a relação não se configura como de consumo e que a conduta da empresa, que vendeu um bem que não lhe pertencia, é um caso de polícia.

Contestação apresentada por ADRIANO ARLEI SERFIOTIS em índice 149, na qual alega, preliminarmente, nulidade da citação, pois a ação foi proposta indicando-o como representante legal da terceira ré, AAS Loteamento de Imóveis Próprios, mas a empresa agora é representada por outra pessoa, Isa Helena Bernardelli Pereira. Ele argumenta que, como não é mais o representante legal, não tem poder para atuar em nome da empresa e que, portanto, a citação deveria ter sido feita na pessoa da atual



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

representante. Caso a preliminar seja rejeitada, ele alega que a pretensão dos autores não deve prosperar, pois o contrato de compra e venda do lote foi rescindido por meio de um distrato. Ele afirma que, nesse distrato, as partes concordaram com a quitação mútua de todas as obrigações, restando apenas a restituição do valor pago. O réu argumenta que a empresa já restituiu R\$ 30.000,00 e que a obrigação restante é meramente financeira, sem vínculo com a entrega do lote. Ele também afirma que o loteamento ainda está em andamento, tendo sofrido atrasos justificáveis, e que os réus não se negaram a cumprir suas obrigações. Por fim, o réu pede que o pedido de tutela de urgência seja negado e acusa o autor de litigância de má-fé por ter ajuizado a ação mesmo sabendo da existência do distrato, buscando se aproveitar da situação. Pede a improcedência total da ação, a condenação do autor por litigância de má-fé e o pagamento de honorários. Asseverou que o autor se tornou credor da quantia de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

Réplica em índice 190

Decisão de deferimento da tutela de urgência, índice 201.

Decisão de saneamento do processo no índice 232.

Sentença, ao índice 239, adotou o seguinte dispositivo:

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para condenar os réus a outorgar, no prazo de 30 (trinta) dias, a escritura definitiva do Lote 33, do Loteamento Bracuí, em favor dos autores. Caso não o façam, autorizo a expedição de carta de sentença para fins de registro imobiliário. Subsidiariamente, caso não seja possível a outorga ou o registro, condeno os réus ao pagamento de indenização no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais),



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros legais desde a citação.

Condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

P.I.

Embargos de Declaração ao índex 247, com contrarrazões ao índex 256, rejeitados pela decisão de índex 260.

Apelação do primeiro e do segundo réu ao índex 265, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que são apenas proprietários registrais do imóvel, inexistindo relação jurídica direta com os autores. No mérito, afirmam que o contrato de parceria celebrado com a terceira ré se destinava exclusivamente à implantação e regularização do loteamento, não lhe conferindo poderes para comercializar os lotes em seus nomes, tampouco autorização para alienação do imóvel. Alegam que jamais outorgaram procuração ou qualquer outro instrumento autorizando a venda do lote, nem receberam qualquer quantia proveniente da negociação realizada pela terceira ré, que teria agido ilicitamente ao vender bem alheio. Defendem a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da responsabilidade solidária, invocando precedentes do STJ e do TJRJ acerca da impossibilidade de equiparação do proprietário do terreno à figura do incorporador, quando inexistente atuação na incorporação imobiliária ou benefício econômico decorrente do empreendimento. Requerem, ao final, o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, julgando improcedentes os pedidos autorais em relação a eles.



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

Contrarrazões, índex 287.

É O RELATÓRIO.

VOTO

Presentes os pressupostos processuais extrínsecos e intrínsecos, conheço da apelação e passo a analisar o mérito.

A controvérsia cinge-se em verificar se os apelantes, proprietários registraes do imóvel objeto da demanda, podem ser responsabilizados solidariamente pelos prejuízos decorrentes da promessa de compra e venda celebrada exclusivamente entre os autores e a terceira ré, AAS Loteamento de Imóveis Próprios EIRELI-EPP, bem como se subsiste o dever de outorgar a escritura definitiva ou restituir os valores pagos.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva.

Com efeito, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, adota-se a teoria da asserção para aferição das condições da ação, de modo que a legitimidade passiva deve ser examinada à luz das afirmações deduzidas na petição inicial, relegando-se ao mérito a verificação da efetiva responsabilidade da parte demandada. Assim, a alegação de inexistência de responsabilidade jurídica dos recorrentes não conduz à extinção do processo, mas à análise do próprio mérito recursal.

Superada a preliminar, passa-se ao exame do mérito.

Compulsando os autos, verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado exclusivamente entre os autores e a empresa terceira ré (AAS Loteamento de Imóveis Próprios EIRELI-EPP), não figurando os ora apelantes como



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

contratantes, tampouco havendo qualquer manifestação de anuência dos proprietários registrais no referido instrumento (índex 20).

Ao contrário, tal instrumento registra que a empresa vendedora afirmou ser legítima possuidora do imóvel em razão de dação em pagamento, cuja escritura ainda se encontrava em andamento perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Além disso, confere-se que o contrato de parceria firmado entre os apelantes e a terceira ré não autorizava a comercialização dos lotes em nome dos proprietários (índex 26).

O referido contrato tinha por objeto exclusivo a implantação e regularização do loteamento, mediante execução das obras de infraestrutura necessárias, não contemplando autorização para alienação dos lotes pelos proprietários ou em seu nome. Ao revés, sua cláusula 3.1.1 estabeleceu expressamente que "fica vedada a alienação dos lotes pelas partes antes do registro no RGI competente", condição que, conforme a documentação registral acostada aos autos (índex 17), não se implementou.

Assim é que, no caso em tela, a venda do lote objeto da demanda foi realizada antes do registro da incorporação perante o Registro Geral de Imóveis, o que afronta manifestamente o art. 32 da Lei nº 4.591/64, o qual somente autoriza a alienação das unidades após o regular registro.

Importa ainda considerar que os próprios adquirentes tinham ciência de que contratavam diretamente com terceiro que não figurava como proprietário registral do imóvel e cuja alegada dação em pagamento ainda não havia sido formalizada.

Nesse contexto, não se revela possível impor aos proprietários registrais o dever de responder pelos valores pagos diretamente à empresa loteadora, quando



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

sequer participaram da contratação e inexistia autorização para alienação dos imóveis. Mais do que isso, não merece prosperar o pedido de adjudicação compulsória, tendo em vista que os proprietários, como visto, nunca quiserem alienar o seu bem imóvel aos apelados, nem autorizaram qualquer pessoa a negociá-lo em seu nome.

Por fim, cumpre afastar o fundamento sentencial de aplicação do Código de Defesa do Consumidor e consequente responsabilização solidária.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que o proprietário do terreno somente se equipara ao incorporador quando praticar atos típicos da incorporação imobiliária, participando efetivamente do empreendimento ou da comercialização das unidades, hipótese em que poderá responder solidariamente pelos danos decorrentes da relação de consumo. A saber:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. SÚMULA N. 83 DO STJ. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, BEM COMO NO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado), cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na implementação e entrega do empreendimento.



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

2. A Lei de Incorporações (Lei n. 4.591/64) equipara o proprietário do terreno ao incorporador, desde que aquele pratique alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, atribuindo-lhe, nessa hipótese, responsabilidade solidária pelo empreendimento imobiliário (REsp n. 1.065.132/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 6/6/2013, DJe de 1º/7/2013).

3. No caso, o Tribunal estadual não indicou a prática de nenhuma atividade típica da incorporação por parte da corré, ora recorrida, que pudesse demonstrar a existência de eventual nexo de causalidade com o descumprimento do contrato, estando, portanto, o aresto combatido em consonância com o entendimento deste Tribunal sobre a matéria. Súmula n. 83 do STJ.

4. Ademais, revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.942.316/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

Não basta, portanto, a mera titularidade registral do imóvel e o contrato para implantação do loteamento.

No presente caso, inexistente qualquer elemento probatório apto a demonstrar que os apelantes tenham atuado como incorporadores, participado da promoção do



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

empreendimento, tampouco que tenham recebido qualquer parcela dos valores pagos pelos autores.

Ao contrário, o conjunto probatório evidencia que o contrato de parceria previa atuação independente entre as partes, vedando expressamente que uma delas celebrasse contratos em nome da outra ou assumisse obrigações perante terceiros, inexistindo qualquer mandato ou autorização para a venda dos imóveis. Igualmente não há prova de repasse financeiro aos proprietários registraes decorrente da negociação realizada exclusivamente pela AAS Loteamento.

Nesse sentido, descabe a incidência do Código de Defesa do Consumidor na espécie, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade solidária dos recorrentes.

Impõe-se, assim, a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos em relação aos ora apelantes, bem como improcedente totalmente o pedido de adjudicação compulsória, permanecendo apenas a obrigação de restituição do valor pago sob responsabilidade exclusiva da empresa que celebrou a promessa de compra e venda e recebeu os valores dos autores.

Diante do exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso, para julgar improcedentes os pedidos formulados em face dos apelantes, afastando-se integralmente sua condenação, além de julgar totalmente improcedente o pedido de adjudicação compulsória. Por consequência, condeno os autores ao reembolso das despesas processuais suportadas pelos apelantes, bem como ao pagamento de honorários advocatícios em favor de seus patronos, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do CPC. Fica mantida, no mais, a sentença apelada, quanto à condenação do terceiro réu à restituição do valor pago pelos autores.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0001544-04.2020.8.19.0071

Data do Julgamento.

DES. MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO
Relatora

