



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388911

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003789-50.2023.8.26.0368, da Comarca de Monte Alto, em que é apelante/apelado LAURENTIZ & LAURENTIZ IMÓVEIS LTDA, é apelado/apelante SAMUEL SALLES FERRERIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), JAYME DE OLIVEIRA E DANIELA MENEGATTI MILANO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SIMÕES DE VERGUEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 58304

APEL.Nº: 1003789-50.2023.8.26.0368

COMARCA: MONTE ALTO

APTE. : LAURENTIZ & LAURENTIZ IMÓVEIS LTDA, e SAMUEL SALLES FERREIRA

APDO. : OS MESMOS

JUIZ : SUELLEN ROCHA LIPOLIS

RECURSOS DE APELAÇÃO E ADESIVO INTERPOSTOS DE PARTE A PARTE CONTRA R. SENTENÇA PELA QUAL FOI JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES, E PROCEDENTE RECONVENÇÃO DELA DECORRENTE

LAURENTIZ & LAURENTIZ – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO, APENAS NO QUE DIZ RESPEITO A ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – LEGITIMIDADE DA RECORRENTE QUE RESULTOU CONFIGURADA NOS AUTOS – APLICAÇÃO DO CDC AO CASO EM ANÁLISE – EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO E QUE INTEGRAM A MESMA CADEIA DE FORNECIMENTO E DE SERVIÇOS – ILEGITIMIDADE NÃO RECONHECIDA – RECURSO NÃO PROVIDO

CONTRARRAZÕES DA RÉ COM PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DO AUTOR – VIOLAÇÃO DA DIALETICIDADE - INCONFORMISMO APRESENTADO QUE IMPUGNA AS QUESTÕES DECIDIDAS PELA R. SENTENÇA – PRELIMINAR AFASTADA – RECURSO CONHECIDO

AUTOR - ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO NO TOCANTE AO INDEFERIMENTO DE SEU PEDIDO DE CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA – CPC QUE REGISTRA PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA ALEGAÇÃO DE INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS NESSE SENTIDO FIRMADA POR PESSOA NATURAL – DOCUMENTAÇÃO JUNTADA QUE, NO ENTANTO, NÃO SE MOSTROU ADEQUADA A COMPROVAÇÃO DA

ALEGADA INCAPACIDADE FINANCEIRA, AINDA QUE EVENTUALMENTE MOMENTÂNEA – INSUFICIENTE DEMONSTRAÇÃO DE QUE NÃO CONTA COM CONDIÇÕES DE ARCAR COM AS DESPESAS PROCESSUAIS – ACERTO DA R. SENTENÇA – RECURSO NÃO PROVIDO

CONTRARRAZÕES DO AUTOR BUSCANDO RECONHECIMENTO DE LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ PELA RÉ, TAMBÉM RECORRENTE – HIPÓTESE NÃO CARACTERIZADA – COMBATIVIDADE E PLENA DEFESA QUE NÃO SE CONFUNDEM COM INDEVIDA LITIGÂNCIA.

DEMAIS ASPECTOS APRECIADOS PELO JUÍZO QUE NÃO FORAM IMPUGNADOS ESPECIFICAMENTE POR NENHUM DOS RECORRENTES – IMPOSSIBILIDADE DE EFETIVA APRECIÇÃO DE TAIS QUESTÕES POR PARTE DA TURMA JULGADORA, O QUE SE TEM POR FORÇA DO PRINCÍPIO DEFINIDOR DO "TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APELLATUM".

Tratam os autos de Recursos de Apelação e Adesivo interpostos contra R. Sentença que vem encartada a fls. 123/128, complementada pelo acolhimentos dos Embargos de Declaração de fls. 138, pela qual foi julgada parcialmente procedente Ação de Resolução de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, c. c. Devolução de Valores, bem como procedente Reconvenção dela decorrente, a primeira proposta por **SAMUEL SALLES FERREIRA** contra **LAURENTIZ & LAURENTIZ IMÓVEIS LTDA**, e a segunda entre as mesmas partes, só que inversamente posicionadas, o que se deu para o específico fim de: ***“a) declarar rescindido o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do lote nº 31, Quadra I, do loteamento denominado Residencial São Luiz; b) condenar a ré a restituir ao autor o equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) das quantias pagas, corrigidas monetariamente desde***

cada desembolso e acrescidas de juros de mora a contar do trânsito em julgado desta sentença, nos termos da fundamentação, devendo a devolução ser feita de uma só vez (Súmula 02 do TJSP). Tendo o autor decaído de parte mínima do pedido, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação. No mais, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na reconvenção para determinar que a parte autora/reconvinda pague à ré/reconvinte o valor referente aos tributos, taxas e tarifas incidentes sobre o imóvel até a data desta sentença, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a partir do protocolo da reconvenção (28/02/2024), nos termos da fundamentação. Fica autorizada a compensação com valores a serem restituídos ao autor se o imóvel for devolvido com débitos pendentes. Em razão da sucumbência, condeno a parte autora/reconvinda ao ressarcimento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários ao advogado da ré, que fixo, por equidade, em R\$ 600,00 (seiscentos reais).” Por fim, “ACOLHO os embargos de declaração para, sanando a omissão apontada, INDEFERIR a concessão da gratuidade judiciária ao requerente.”

Sustenta a ré/reconvinte Laurentiz, assim procedendo por força de suas razões juntadas a fls. 141/155, que a R. Decisão atacada se mostra inadequada no trato da questão discutida nos autos, uma vez que não conta com legitimidade para figurar no polo passivo do feito, conforme se verifica pelo Instrumento de Compra e Venda acostado, este que foi firmado com empresa diversa daquela apontada pelo autor na demanda, no caso “LC Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda”, daí o porquê de pedir pelo acolhimento de seus reclamos, assim buscando a decorrente reforma do entendimento como adotado em 1º Grau, de sorte a que venha a ser no todo alterado o posicionamento definido pelo Juízo quanto a tal

aspecto.

Também inconformado com os termos definidos pela R. Sentença como proferida, dela recorre o ocupante do polo ativo da lide principal, conforme dão conta suas razões adesivas que vem juntadas a fls. 165/167, para tanto se batendo para que seja modificado o entendimento adotado em 1º Grau no tocante a gratuidade que foi a ele indeferida, sustentando para tanto que a simples menção de que não conta com condições financeiras que permitam o custeio do processo, isto sem que registre prejuízo do sustento próprio e/ou, de sua família, lhe dá direito ao benefício em questão. No mais, salienta ainda que logrou comprovar, mais que a contento, que se encontra em real situação de hipossuficiência econômica, razão pela qual pediu pelo integral acolhimento de seus reclamos, com a decorrente reforma do entendimento adotado indevidamente pelo Juízo, de sorte a que venha ser a ele concedida a benesse nos limites em que pleiteada.

Processados os recursos, vieram a seguir aos autos contrarrazões, o que se deu de parte a parte (fls. 161/164, e 171/178), momento em que o autor pediu pela imposição das penas decorrentes da litigância de má-fé em desfavor da ré, enquanto que a ré pediu pelo não conhecimento do recurso interposto pelo autor, pois não foram por ele observados os requisitos do artigo 1.010, do Código de Processo Civil, sendo certo que, quanto ao mérito, ambos se bateram pela manutenção dos termos da R. Sentença atacada, naturalmente naquilo que esta foi favorável a seus interesses, subindo então o feito a esta E. Corte, de sorte a que viesse a ser reapreciada a matéria já regularmente decidida junto ao 1º Grau de Jurisdição.

É o relatório.

Primeiramente, forçoso que seja enfrentada a questão

preliminar ventilada em contrarrazões pela ocupante do polo passivo Laurentiz&Laurentiz, porque prejudicial a análise do recurso de apelação interposto pelo demandante, preliminar essa que, no entanto, não comporta acolhida, uma vez que ao contrário do entendimento manifestado, as razões de inconformismo apresentadas se dirigem direta e expressamente a R. Decisão proferida, aspecto que não permite entender presente qualquer violação ao princípio da dialeticidade, porque questionados, de forma adequada, os pontos que se buscou recolocar em discussão, razão pela qual deve ser rechaçada a prejudicial assim arguida, porque inconsistente e totalmente distante da realidade indicada nos autos, o que permite, e sem mais delongas, o natural enfrentamento das demais questões trazidas a apreciação da Turma Julgadora por força dos apelos como interpostos de parte a parte.

Superada a questão prejudicial como suscitada, de rigor ter em mente que os recursos como interpostos pelas partes litigantes não devem ser merecedores de acolhimento por parte desta Turma Julgadora, pois os limites definidos quando da prolação da R. Sentença hostilizada se mostraram adequados no enfrentamento da realidade como vem regularmente estampada no conjunto encartado ao todo processado.

Enveredando inicialmente pelo Apelo apresentado pela ré/reconvinte Laurentiz&Laurentiz, é de se dizer que razão não assista a inconformada no que diz respeito a sua alegação de ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, isto porque a legitimidade para figurar no polo passivo da relação em desate deve ser enfrentada a partir da narrativa inicial, assim prevalecendo a teoria da asserção, o que afasta seus argumentos, sendo caso de se ter como de rigor a mais plena rejeição do apelo como tirado, sendo caso de se transcrever, ainda que de forma parcial, os adequados e bem lançados fundamentos que constam da R. Decisão indevidamente atacada quanto a tal questão, que ficam agora ratificados na íntegra por esta Turma Julgadora, conforme se verifica:

“De início, nítida a aplicabilidade, ao caso, das disposições do Código de Defesa do Consumidor. As características do negócio, bem como o teor do instrumento contratual celebrado entre as partes (contrato de adesão), dão conta de se cuidar de autêntica relação de consumo, bem identificados os consumidores/promitentes compradores e as fornecedoras/promitentes vendedoras, que faz incidir a respectiva proteção contratual decorrente das disposições do microssistema consumerista. Ademais, necessário reconhecer a legitimidade da ré para figurar no polo passivo, pois embora não figure expressamente na promessa de compra e venda juntada pela autora, há nos autos elementos suficientes para se concluir que integra a cadeia de fornecedores, em especial a conta corrente do contrato de p. 19/20.

Logo, considerando o quanto disposto nos artigos 7º, parágrafo único, e 25, §§ 1º e 2º, do Código de Defesa do Consumidor, segundo os quais a responsabilidade civil é solidária na cadeia de fornecedores, evidente é a legitimidade passiva ad causam da ré para figurar no polo passivo.”

A fim de corroborar o quanto decidido, é certo que a empresa que a ré, agora recorrente, ainda que indique como sendo outra empresa que deve figurar como legítima a constar do polo passivo da demanda em seu lugar, indica em seu próprio “site”, que a recorrente integra, assim fazem parte de seu grupo econômico, este denominado “Grupo Imobiliário Laurentiz”, <https://www.laurentizimoveis.com.br/sobre-a-empresa>, o que se apura em conformidade com o “print” que segue:

Empresas Do Grupo

 Laurentiz & Laurentiz Imóveis LTDA

Creci 23.583-J

 Laurentiz & Corrêa Incorporadora de Imóveis LTDA

Creci 23. 993-J

 Laurentiz & Ferreira Imóveis LTDA

Creci 25. 627-J

 L.C Engenharia e Empreendimentos Imobiliários LTDA

Creci 23.711-J

Assim, a partir das narrativas do autor, em verdade se tem como verdadeiramente nítida a parceria comercial entre as empresas integrantes do mesmo grupo econômico, estas que atuam em conjunto para a comercialização, incorporação e construção do empreendimento indicado no feito, o que bem caracteriza sua responsabilidade solidária, nos exatos termos dos já indicados artigos 7º, parágrafo único, e art. 25º, § 1º, ambos do CDC, tanto que a demandada reconvinte apresentou pleito de forma expressa no feito, esta que inclusive foi julgada procedente, razão pela qual se mostra forçoso entender que caem por terra, e de forma inapelável, as vazias argumentações da recorrente, que a nada de concreto se agarram, porque se mostram frágeis e inconsistentes, impossíveis de dar amparo a sua narrativa, motivo pelo qual não devem se constituir em alvo de acolhimento por parte desta Turma Julgadora.

Enveredando agora pelo Recurso Adesivo do autor, este que busca exclusivamente a concessão de gratuidade processual, e considerando a realidade dos autos, forçoso destacar que os benefícios da

justiça gratuita devem ser concedidos àqueles que, ainda que apenas momentaneamente, não reúnam condições que lhes permitam arcar com os custos inerentes ao processo judicial, hipótese esta que não resultou suficientemente demonstrada no feito em análise.

A completar o entendimento exposto, e sempre observando o quanto agora vem definido pela legislação processual em vigor, forçoso ter em conta que a simples alegação de insuficiência de recursos nesse sentido deduzida por pessoa natural, voltou a contar com presunção **relativa** de veracidade, se constituindo em ônus da parte contrária elidi-la (artigos 99 e 100, ambos do novo CPC).

No entanto, ainda que se tenha como efetivo e forte o entendimento exteriorizado, é fato que o autor recolheu as custas iniciais, o que se deu sem quaisquer ressalvas, vindo a buscar a gratuidade processual apenas ao longo do transcorrer do feito, sendo certo que os documentos por ele juntados aos autos não se mostraram hábeis a dar suporte a alegação de pobreza, ainda que sob o enfoque jurídico do termo, sendo imperativo destacar que, conforme se percebe a partir do Demonstrativo de Pagamento de fls. 77/78, que o inconformado percebe salário bruto no importe de R\$ 8.736,34, valor este que se mostra incompatível com a situação de penúria financeira por ele alegada, se colocando também, e por consequência, como incompatível com a concessão do benefício como pretendido enquanto inconformado, o que permite concluir pela necessária manutenção da R. Sentença que se tem por indevidamente atacada, para tanto observados os limites em que proferida.

Em sendo assim, e porque não trouxe o recorrente elementos sólidos que bastassem a devida comprovação de que não ostenta condição financeira que possa implicar na concessão dos benefícios em exame, é caso de se aplicar na solução do caso em análise o quanto

vem disposto pelo art. 5º, LXXIV da Constituição Federal, porque bem define os limites para concessão de assistência jurídica integral e gratuita aos necessitados.

Apreciando agora o pedido formulado pelo demandante, o que se deu através das contrarrazões como apresentadas, pedido este para que venha a ser condenada a ré, também recorrente, como incurso nas sanções decorrentes da litigância de má-fé, isto por força da indevida utilização dos motivos expostos no apelo, é de se entender, ao menos por agora, que também não mereça prosperar o pedido assim deduzido, pois a ré recorrente se valeu do recurso disponível para resguardar interesses legitimamente protegidos pela legislação pátria, não resultando configurado, portanto, ao menos até o presente momento, o caráter protelatório apontado, ou mesmo a presença de requisitos autorizadores da aplicação da penalidade pranteada, motivo pelo qual não deve prevalecer a insurgência nesse sentido apresentada pelo autor, repita-se, ao menos até o presente momento processual.

Por fim, e quanto as demais questões submetidas a apreciação do Juízo, imperativo firmar entendimento no sentido de que não merecem maiores atenções por parte da Turma Julgadora, pois conforme se verifica das razões recursais apresentadas de parte a parte, tais aspectos não foram alvo de impugnação específica por nenhum dos litigantes, fato este que impede a apreciação de tais matérias, o que se dá por conta da aplicação do princípio expresso na máxima *“tantum devolutum quantum appellatum”*.

Diante de tais considerações, necessário que se entenda que o posicionamento de 1º Grau deve ser mantido inalterado, pois de maneira que se tem por adequada, enfrentou o Juízo todas as questões que foram submetidas a sua apreciação no feito, daí sua manutenção, manutenção essa que se dá com adequado suporte em seus próprios,

legítimos, e jurídicos fundamentos, inclusive no que diz respeito aos ônus decorrentes da sucumbência, uma vez que não se mostraram devidos quaisquer acréscimos, inclusive a título do que convencionou denominar de honorários recursais, porque não acolhidos os reclamos que foram movimentados pelas partes ainda litigantes.

Pelo exposto, é caso de se negar provimento aos Recursos, para tanto observados os exatos limites do Voto.

SIMÕES DE VERGUEIRO
Relator