



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414964

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050746-61.2025.8.26.0000, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é parte recorrente Rp2 Incorporadora e Construtora Ltda, é a parte recorrida Paulo Roberto Fernandes.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23150

Agravo de instrumento nº: 2050746-61.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Vargem Grande Paulista

Foro de origem: Foro de Vargem Grande Paulista

Vara de origem: Vara Única

Juiz(a) de origem: Máriam Joaquim

Agravante: Rp2 Incorporadora e Construtora Ltda

Agravado(a): Paulo Roberto Fernandes

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Obrigação. Alegada venda de área inferior à efetivamente disponibilizada. Insurgência em face de decisão que reconheceu a legitimidade da incorporadora para integrar o polo passivo da lide. Reforma descabida. Relação inequívoca da construtora na relação de consumo. Fatos narrados em contestação que transparecem e revelam o pleno e inequívoco conhecimento de causa pela RP2 de toda a problemática reclamada pela parte agravada no feito. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 295 e seguintes que, entre outros tópicos, deixou de reconhecer a ilegitimidade da RP2 Incorporadora e Construtora para responder pelos prejuízos reclamados no feito.

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de agravo de instrumento aduzindo, em síntese que: i) a RP2 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. foi indevidamente mantida no polo passivo da ação, sob a alegação de responsabilidade pela relação jurídica discutida nos autos, o imóvel, conforme declarado pelo próprio autor da ação, em sua declaração de imposto de renda,

Agravo de Instrumento nº 2050746-61.2025.8.26.0000 - Voto nº: 23150*bc 2/8



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

foi adquirido em 11/06/2016 do CNPJ 19.530.188/0001-08, enquanto que o CNPJ da agravante é o 13.750.277/0001-83; ii) a agravante sequer participou da operação, somente era sócia da empresa que realizou a venda; iii) deixou de integrar o quadro societário da empresa RESIDENCIAL DA ESTRADA DOS COQUEIROS SPE LTDA. em 2019, transferindo suas quotas e direitos ao sócio remanescente, FRANCISCO ANTONIO RENDA; iv) a responsabilidade do sócio retirante é limitada ao período de dois anos após a averbação da modificação do contrato social, prazo este já transcorrido; v) a empresa não possui qualquer vínculo jurídico ou responsabilidade sobre as obrigações da RESIDENCIAL DA ESTRADA DOS COQUEIROS SPE LTDA. após a sua retirada do quadro societário; vi) a única responsável pelas obrigações discutidas nos autos é a empresa RESIDENCIAL DA ESTRADA DOS COQUEIROS SPE LTDA. e seus sócios atuais.

Recurso processado sem efeito suspensivo. Recolhido o preparo às fls.

66/67

Contraminuta em fls. 74/80, em que defende a parte agravada que: i) a parte agravante não pode ter sua responsabilidade afastada, sendo que conforme informado em exordial, foi quem vendeu o imóvel para o autor da demanda, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem imóvel; ii) foi a agravante que comercializou a unidade adquirida pelo autor, cobrando um preço maior pelo fato da área ter um terreno maior; iii) a jurisprudência é firme no sentido da legitimidade da construtora requerida, apesar de sua afirmação de saída do quadro societário; iv) não há que se falar em ilegitimidade passiva, sendo o agravante responsável pelo fornecimento do imóvel na forma pactuada com o agravado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. Decisão interlocutória, em que demonstra-se suficientemente motivada:

“Afasto, do mesmo modo, as alegações de ilegitimidade passiva, uma vez que a pertinência subjetiva é verificada com base na teoria da asserção e, nesse sentido, conforme os fatos narrados na inicial, ambos os réus estão relacionados com os atos descritos na inicial. Em relação ao Condomínio Viver, o réu aduz ser titular da área comum utilizada pelo autor como privativa. Por sua vez, ré RP2 Incorporadora seria sucessora da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

empresa que lhe vendeu o imóvel em questão”.

Em complemento, tem-se que não prospera a alegada ilegitimidade ventilada pela RP2.

É dizer que a leitura do mérito de sua contestação, de per si, revela ter pleno e inequívoco conhecimento de causa de toda a problemática reclamada no feito.

Isto sem contar que o teor de fls. 271 revela que, em consulta ao CNPJ do Residencial, pelo Serasa e pela Receita federal, o endereço é exatamente o mesmo da empresa Ré, quando contrastado ao extrato de CNPJ de fls. 272.

Competindo atentar também que o endereço eletrônico fornecido à Receita Federal utiliza o domínio “lavita construtora” (fls. 272): mesma denominação da construtora responsável pelo erigir do empreendimento reclamado.

No mais, tal qual ventilado pela parte agravada, denota-se da leitura dos autos que:

“Vê-se, ainda, que a situação da referida empresa (Residencial da Estrada dos Coqueiros SPE Ltda.) está como “baixada”, desde 2020. Assim, verifica-se que se trata da mesma empresa, que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adotou subdivisões formais de CNPJ, encerrando-os posteriormente, buscando, a partir disso, eximir-se de suas responsabilidades. Assim, não há que se falar em ilegitimidade passiva”

Iníquo, senão temerário, que se socorra a SP2 de estratégias societários para se esquivar de suas responsabilidades perante o mercado que atua **(invariavelmente resguardado seu direito de regresso caso se sinta prejudicada pelo tanto decidido no feito de origem).**

DESPROVIDO o agravo sob tais fundamentos.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na decisão.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator

(assinatura eletrônica)