



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000293035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018930-36.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante MONLOM INCORPORADOR LTDA, é apelado JOSÉ TADEU DOS SANTOS MACHADO.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o advogado Dr. Flávio Castellano.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1018930-36.2023.8.26.0554

Apelante: Monlom Incorporador Ltda

Apelado: José Tadeu dos Santos Machado

Comarca: Santo André

Voto nº 00887

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
CUMULADA COM PEDIDO DE
INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES
– PRETENSÃO DE REFORMA DA
SENTENÇA – INEXISTÊNCIA DE
CERCEAMENTO DE DEFESA – DECISÃO
PROFERIDA COM BASE EM PROVAS
DOCUMENTAIS SUFICIENTES –
ALEGAÇÃO DE RELAÇÃO SOCIETÁRIA
NÃO COMPROVADA – VALIDADE DA
RELAÇÃO CONTRATUAL DE COMPRA E
VENDA – DIREITO DE ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA CONFIGURADO –
PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS
CESSANTES FIXADO EXTRA PETITA –
NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO AOS
LIMITES DO PEDIDO FORMULADO NA
INICIAL – REFORMA PARCIAL DA
SENTENÇA – **RECURSO PARCIALMENTE
PROVIDO.*****

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por Monlom Incorporadora Ltda. em face da sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santo André, que julgou parcialmente procedente a ação de adjudicação compulsória

cumulada com pedido de indenização por lucros cessantes proposta por José Tadeu dos Santos Machado, que confirmou a liminar anteriormente concedida e determinou a adjudicação compulsória dos imóveis e respectivo registro nas matrículas nº 123449 e 123451 do 2º Registro de Imóveis de Santo André; o pagamento, a título de lucros cessantes, de aluguel mensal de 0,5% do valor de mercado dos imóveis, desde 17/08/2022 até a efetiva imissão na posse pelo autor, por mês de atraso na entrega da obra.

Irresignada, a apelante sustenta cerceamento de defesa, ao alegar que o juízo de origem indeferiu a produção de prova oral, o que impossibilitou a demonstração da suposta relação societária entre as partes. Aduz ainda que a sentença seria *extra petita*, uma vez que fixou os lucros cessantes com base em critério não solicitado na petição inicial. No mérito, defende que a relação entre as partes não configura compromisso de compra e venda, mas sim sociedade empresarial de fato, e que os valores pagos pelo autor não quitariam integralmente os imóveis.

O recurso foi regularmente processado, devidamente preparado, com apresentação de contrarrazões às fls. 338/357.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça há oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 216/2024, com conclusão dos autos em 11 de novembro de 2024.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, passa-se ao exame do apelo da parte requerida.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal comporta parcial provimento.

Prima facie, de cerceamento de defesa não há falar, notadamente porque o magistrado aclarou de modo lógico as razões do seu convencimento, inútil a prova oral que se acena.

A r. sentença, portanto, nada tem de nula, visto que atendeu à saciedade o comando do art. 93, IX, da CF, com clara fundamentação. Anote-se, por oportuno, que a prova documental bastava ao deslinde da *quaestio*; logo, por força do princípio constitucional que impõe a razoável duração do processo, era dever do MM. Juiz e não mera faculdade proceder à análise antecipada da pretensão.

Não há cerceamento de defesa quando o magistrado encontra nos autos elementos suficientes para decidir a causa, sendo adequado o julgamento antecipado do mérito nos termos do art. 355, I, do CPC que permite expressamente o julgamento antecipado do mérito. Eis a sua redação:

“Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas;

*II - o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova, na forma do art. 349.”
(grifo nosso).*

Além disso, a apelante não apresentou qualquer elemento probatório idôneo que demonstrasse a necessidade da prova oral. Assim, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa. Nesse sentido:

**“APELAÇÃO- JULGAMENTO
ANTECIPADO- CERCEAMENTO DE
DEFESA NÃO OCORRÊNCIA
DEPOIMENTO PESSOAL -
DESNECESSIDADE: Tese que depende de
prova documental Provas suficientes nos
autos Ocorrência Desnecessidade de outras
provas- Convencimento do magistrado-
Julgamento antecipado Aplicação do artigo
355, inciso I, do CPC- Possibilidade: Não se
admite o alegado cerceamento de defesa, ante**

a suposta necessidade de realização de outras provas, se aquelas constantes dos autos são suficientes para o livre convencimento do Magistrado, sendo permitido o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil. APELAÇÃO CONTRATO BANCÁRIO - EMPRÉSTIMO CONSIGNADO DESCONTO CIÊNCIA DO CONSUMIDOR NECESSIDADE. Descontos no benefício previdenciário do consumidor Prova da Contratação feita por meio de Biometria Facial- Ocorrência - Relação Jurídica Lícita- Devolução em dobro dos valores descontados Inexigibilidade Não cabimento: Não há que se cogitar em inexigibilidade de dívida, bem como repetição de indébito, em razão de descontos em benefício previdenciário, se houve comprovação de que eles são originários de relação jurídica lícita havida entre as partes, já que devidamente contratados por biometria facial. - Ausência de vício de consentimento em razão de ser o contratante idoso. Sem ilicitude, ausente o dever de indenizar pelo alegado dano moral. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; APELAÇÃO CÍVEL 1017165-86.2022.8.26.0482; RELATOR (A): NELSON JORGE JÚNIOR; ÓRGÃO JULGADOR: 13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE - 2ª VARA CÍVEL; DATA DO JULGAMENTO: 31/01/2025; DATA DE REGISTRO: 31/01/2025).

A apelante alega que a sentença extrapolou os limites do pedido inicial ao fixar a indenização por lucros cessantes com base em um critério não solicitado, qual seja, o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel. E a petição inicial requereu expressamente um

valor fixo mensal de R\$ 2.500,00.

Nos termos dos arts. 141 e 492 do CPC, o juiz deve se ater aos limites do pedido formulado pelas partes, sendo vedado decidir além ou de forma diversa do requerido. O princípio da congruência impõe que a sentença observe rigorosamente os pedidos constantes da inicial, sob pena de nulidade parcial por julgamento *extra petita*.

No caso concreto, o critério adotado pelo juízo de primeiro grau resultou em um montante indenizatório potencialmente superior ao valor pleiteado pelo autor, alterando substancialmente a natureza do pedido formulado. O dever de reparação por lucros cessantes deve observar o pedido expresso do autor e não ser fixado mediante critério diverso que extrapole a postulação inicial.

Em hipóteses de condenação *extra petita*, deve-se adequar a decisão aos limites do pedido, sem prejuízo ao direito material reconhecido na sentença. Assim, a indenização por lucros cessantes deve ser restrita ao valor originalmente pleiteado pelo autor, qual seja, R\$ 2.500,00 mensais, afastando-se o critério percentual sobre o valor do imóvel.

Dessa forma, reconhece-se o excesso parcial da sentença apenas no que concerne ao critério utilizado para fixação dos lucros cessantes, mantendo-se os demais termos da decisão recorrida.

Sustenta, ainda, que o recorrido não seria comprador, mas sim sócio investidor do empreendimento. Todavia, os contratos assinados entre as partes foram formalizados como compromisso de compra e venda (vide fls. 21/24), havendo previsão expressa da obrigação da requerida em outorgar a escritura definitiva dos imóveis.

A apelante, no entanto, não logrou demonstrar, de forma convincente, a existência de uma sociedade de fato entre as partes. Ausentes documentos societários, contábeis ou qualquer outro meio de prova que pudesse evidenciar uma relação de parceria empresarial, não há como acolher a tese de sociedade oculta.

Ademais, os documentos anexados aos autos indicam que a relação estabelecida foi exclusivamente de compra e venda, sem qualquer indício de que o autor tivesse participação nos riscos e lucros da atividade empresarial da requerida.

Ressalta-se que, no direito brasileiro, a caracterização de uma sociedade de fato exige a demonstração inequívoca de intuito societário, o que implica a existência de interesse comum nas operações da empresa, divisão de lucros e participação nos riscos do negócio, elementos que não foram minimamente comprovados pela apelante.

Diante desse contexto, resta afastada a alegação de

sociedade de fato, não havendo que se falar em investimento do autor no empreendimento. Trata-se, pois, de uma relação contratual de compra e venda válida, na qual a requerida se obrigou a transferir a propriedade dos imóveis adquiridos pelo recorrido.

Assim, mantém-se a sentença quanto à adjudicação compulsória e ao registro sobre as matrículas dos imóveis, uma vez que o recorrido cumpriu integralmente suas obrigações contratuais, cabendo à apelante o devido cumprimento de sua contraprestação.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar a sentença apenas no tocante ao cálculo da indenização por lucros cessantes, que deve ser fixada no valor de R\$ 2.500,00 mensais, conforme requerido na petição inicial. No mais, mantém-se a decisão de primeiro grau.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

honorários advocatícios de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa, considerando que o recurso da apelante foi parcialmente provido para adequação da indenização aos limites do pedido inicial, a alteração da sucumbência é mínima e não justifica a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

Atentem-se as partes para o ponto de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR