



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000317842

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1003029-18.2023.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., é apelado RODRIGO VITOR SILVA.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº35960

Apelação Cível nº 1003029-18.2023.8.26.0428

Apelante: Domus Populi Empreendimentos e Construções S.a.

Apelado: Rodrigo Vitor Silva

Comarca: Paulínia

Juiz: PATRÍCIA RIBEIRO BACCIOTTI PARISI

Apelação. Contrato de promessa de compra e venda. Ação indenizatória. Cerceamento de defesa incorrente. Incompetência do Juízo afastada. Aplicabilidade do CDC ao caso. Precedentes deste E. Tribunal. Alteração do valor da causa, de ofício, pelo Julgador. Possibilidade. Inteligência do artigo 292, §3º, do Código de Processo Civil. Redimensionamento promovido pela sentença, todavia, que não pode prevalecer. Valor da causa indicado na petição inicial que melhor reflete a dimensão econômica da causa. Sentença *extra petita* evidenciada. Autor que formulou pleito de condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, mas não de aplicação cláusula penal moratória. Desnecessidade de anular toda a sentença. Anulação, apenas, do capítulo que excedeu os limites objetivos da demanda. Inteligência dos artigos 492 e 1.013, §3º, inciso II, ambos do Código de Processo Civil. Mérito. Atraso na obra. Pandemia de COVID 19 não é caso fortuito ou de força maior capaz de afastar a responsabilidade civil da construtora. Demais argumentos elencados pela ré, com o intuito de justificar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

o atraso, que não podem prevalecer. Inteligência do enunciado da súmula nº 161 deste E. TJSP. Prazo de tolerância de 180 dias, ademais, destinado a contornar e adequar tais situações. Atraso por culpa da promitente vendedora bem evidenciado. Lucros cessantes devidos. Aplicação de Recursos Repetitivos julgados pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça e Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas neste Colendo Tribunal de Justiça. Condenação da ré ao pagamento de indenização no importe equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso. Danos morais. Hipótese em que se verifica a ocorrência. Quantum arbitrado em valor razoável e adequado para causar repreensão à parte ré, evitando a reiteração da conduta ilícita e, no tange ao autor, para compensar e atenuar os danos morais experimentados, sem, contudo, representar enriquecimento imotivado. Sentença parcialmente anulada e parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença (fls. 519/527), cujo relatório se adota, que, nos autos de ação pelo rito comum, julgou procedente o mérito da demanda, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar a nulidade parcial da cláusula 12ª do contrato entabulado pelas partes, reconhecendo o termo final de entrega da obra em abril/2021, já computados os 180 dias de prazo de tolerância, e condenar a parte requerida a pagar ao requerente, a título de indenização pelo atraso, o valor correspondente a 1% do valor atualizado do contrato de compromisso de compra e venda, correção desde sua assinatura, para cada mês, ou fração de mês de atraso,

valor a ser apurado em regular liquidação de sentença, e de R\$ 10.000,00, a título de indenização por dano moral, valor corrigido pela tabela prática do TJSP a partir desta data, e, sobre ambos os valores, juros legais de 1% ao mês da citação.

Inconformada, apela a ré. Defende, em síntese, a necessidade de reforma da sentença. Arguiu, inicialmente, a ocorrência de cerceamento de defesa em razão da ausência de produção de prova oral. Doravante, arguiu a incompetência do Juízo em razão da cláusula de eleição de foro existente. Ainda em sede de aferição técnica, argumenta sobre a preclusão pro judicato para a alteração do valor da causa, de ofício, pelo julgador. Também preliminarmente, aponta que se trata de sentença extra petita, haja vista a condenação em valor acima daquele pleiteado na petição inicial. Doravante, no mérito, aponta a inexistência de dever de indenizar, haja vista os casos fortuitos externos ocorridos, tais quais a pandemia da doença causada pelo coronavírus, exigências descabidas da concessionária de energia elétrica, e roubo de materiais para construção por criminosos. Em caráter subsidiário, pugna pela minoração do percentual fixados para danos materiais. Diz, ainda, que a multa deve ser aplicada apenas uma vez, e não uma vez por mês de atraso. Destaca, outrossim, a necessidade de afastamento da indenização por danos morais. Subsidiariamente, pugna pela minoração do quantum indenizatório. Destaca a necessidade de redistribuição dos encargos sucumbenciais. Pleiteia, pois, seja dado provimento ao recurso, conforme razões aduzidas (fls. 544/584).

Houve resposta (fls. 599/604).

É o relatório.

O recurso interposto comporta parcial provimento.

De proêmio, não há que se falar em cerceamento de defesa. Com efeito, todas as questões relevantes para o esclarecimento dos fatos foram examinadas, notadamente ante a suficiência das provas acostadas aos autos. Desse

modo, o Magistrado a quo entendeu que não havia a necessidade de produção de outras provas, julgando o processo no estado em que se encontra.

Com efeito, como se depreende dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil, em matéria probatória adota-se o sistema do livre convencimento motivado, no qual o órgão jurisdicional é destinatário das provas produzidas e cabe a ele decidir pela necessidade de se realizarem atos durante a fase instrutória, pois, se as provas presentes nos autos forem suficientes para embasar sua persuasão, a produção de outras implica a prática de atos inúteis e meramente protelatórios. Assim, andou bem o Juízo a quo ao julgar o processo no estado em que se encontrava.

Neste sentido, inclusive, é o entendimento adotado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

12. O artigo 330, do Codex Processual, que trata do julgamento antecipado da lide, dispõe que o juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência (inciso I).

13. Deveras, é cediço nesta Corte que incorre cerceamento de defesa quando desnecessária a produção da prova pretendida (REsp 226064/CE, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 24.06.2003, DJ 29.09.2003).

14. Ademais, o artigo 131 do CPC consagra o princípio da persuasão racional, habilitando o magistrado a valer-se de seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender

aplicável ao caso concreto, constantes dos autos. Nada obstante, compete-lhe rejeitar diligências que delonguem desnecessariamente o julgamento, a fim de garantir a observância do princípio da celeridade processual.

15. Desta sorte, revela-se escorreito o fundamento da decisão que dispensou a produção de prova pericial na hipótese dos autos.

16. Agravo regimental desprovido.” (STJ - AgRg no REsp 1.068.697/PR – 1ª Turma – Rel. Min. Luiz Fux – j. 18.05.2010)

Outrossim, conforme é possível aferir da conjuntura dos autos, a vastíssima prova documental acostada pelas partes, mormente à luz dos contornos da crise de direito material, é mais do que suficiente para a escorreita formação de Juízo de cognição exauriente necessário ao julgamento do mérito. Assim, também por este fundamento, não se verifica a ocorrência de cerceamento de defesa.

Ainda em sede de aferição técnica, esclarece-se que a relação jurídica entre autora e réu é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990), que permite a proteção da parte hipossuficiente.

E, por consequência, na medida em que se trata de inequívoca relação de consumo, não há que se falar em incompetência de foro em razão da existência de cláusula de eleição. Afinal, ao consumidor, é facultada a propositura de ação no foro de seu domicílio (artigo 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor), no foro domicílio do réu (artigo 46 do Código de Processo Civil), ou no foro de eleição contratual (artigo 63, do Código de Processo Civil). Destaque-se, ademais, o enunciado da súmula 77 deste E. TJSP: “*A ação fundada em relação de consumo pode ser ajuizada no foro do domicílio do consumidor*”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(art. 101, I, CDC) ou no do domicílio do réu (art. 94 do CPC), de sorte que não se admite declinação de competência de ofício em qualquer dos casos.”

Ainda, não há que se falar em preclusão pro judicado para alteração do valor da causa, pelo Juiz, em sede de sentença. Efetivamente, nos termos do artigo 292, §3º, do Código de Processo Civil, o Julgador pode alterar o valor da causa, inclusive de ofício, por se tratar de matéria de ordem pública não sujeita à preclusão. Consoante já decidido pelo C. STJ: “*o valor da causa diz respeito à matéria de ordem pública, sendo, portanto, lícito ao magistrado, de ofício, determinar a emenda da inicial quando houver discrepância entre o valor atribuído à causa e o proveito econômico pretendido*” (REsp n. 1.133.495/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 6/11/2012, DJe 13/11/2012).

Todavia, a ré tem razão quanto ao pleito de reforma da readequação do valor da causa realizado pela sentença. Com efeito, a demanda não trata de pretensão de cumprimento integral do contrato, ou seja, entrega do bem objeto do contrato e/ou rescisão da avença, bem como condenação ao pagamento de indenização por danos morais e/ou materiais. Trata-se, apenas, de demanda destinada à condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e danos materiais (lucros cessantes). Portanto, nos termos do artigo 282, inciso IV, do Código de Processo Civil, o valor da causa deve ser redimensionado, de modo que voltará a corresponder àquele inicialmente fixado pelo próprio autor em sede de petição inicial.

Da mesma maneira, verifica-se que a ré tem razão ao apontar que a sentença, no que tange ao pleito condenatório, é *extra petita*.

Enquanto vicissitude relacionada à inobservância aos limites objetivos da demanda, o julgamento *extra petita*, conforme aduz abalizada doutrina, “(i) tem natureza diversa ou concede à parte coisa distinta da que foi pedida, (ii) leva em consideração fundamento de fato não suscitado por qualquer

das partes, em lugar daqueles que foram efetivamente suscitados, ou (iii) atinge sujeito que não faz parte do processo.” (DIDIER Jr., Fredie et al. Curso de Direito Processual Civil – Vol. 02. 11ª Ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p. 372).

Consigne-se, desde já, que o sentença *extra petita*, inobstante proferida em inobservância ao princípio da adstrição, não precisa ser integralmente anulada. Deve-se anular, apenas, o capítulo da sentença que, efetivamente, concede à parte coisa distinta do que foi pedido, Fredie Didier Jr. aduz:

*“Naturalmente, se a decisão contiver vários capítulos e apenas quanto a um deles se mostra extra petita, **bastará que se anule o capítulo viciado, preservando-se os demais.** Em qualquer caso, uma vez invalidada a decisão ou o capítulo, cabe ao tribunal decidir desde logo o mérito, se a causa estiver em condições de imediato julgamento (art. 1.013, § 3º, 11, CPC).” (DIDIER Jr., Fredie et al. Curso de Direito Processual Civil – Vol. 02. 11ª Ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p. 370).*

No caso dos autos, verifica-se que o autor formula pleito de condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, pela privação do bem adquirido, em razão do atraso na entrega. Note-se, da causa de pedir e pedidos: *“Se detentor da posse desde o avençado, **faria jus a tal montante mensal, seja sob a forma de aluguéis a serem recebidos, seja sob o usufruto direto do imóvel. Enfim, a título de lucros cessantes lhe fora tolhido mensalmente a quantia aproximada de R\$ 1.000,00. Levando em conta os 10 meses em atraso o valor totaliza R\$ 10.000,00.**”* (fls. 04); *“Ao que fica evidente que os **danos materiais calcados em lucros cessantes** hão de ser considerados presumidamente.”* (fl. 05). Pedido: *“a condenação da Requerida para **que indenize ao autor a título de taxa de fruição no importe de 1% do valor atualizado do contrato por mês de atraso:**”*

alternativamente requer seja considerado a título de lucro cessante o valor total de R\$ 10.000,00.” (fl. 12). Não se trata, realmente, de pleito de inversão de cláusula penal moratória; Até mesmo porque, deve-se frisar, conforme se depreende da cláusula 13ª do instrumento contratual, a qual estabelece possibilidade de multa moratória, sequer há previsão de aplicação mensal da penalidade, consoante pede o autor. A sentença, todavia, condena o réu ao pagamento de multa moratória, justamente com fulcro na referida cláusula contratual, circunstância que evidencia julgamento para além dos limites da demanda.

Destarte, à luz do artigo 492 e artigo 1.013, §3º, inciso II, ambos do Código de Processo Civil, anula-se apenas o capítulo da sentença referente à condenação do réu ao pagamento de valores com fulcro na cláusula 13ª do Contrato, mantendo-se, por conseguinte, os demais capítulos, porquanto congruentes às demais fronteiras da demanda.

E, por conseguinte, conforme a regra do artigo 1.013, §º, inciso II, do Código de Processo Civil, tem-se que o pedido de condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, em razão do atraso para a entrega do imóvel, será apreciado e julgado a seguir.

Ultrapassados os óbices técnicos, verifica-se que o atraso na entrega do empreendimento imobiliário é fato incontroverso. Resta apurar, assim, se há responsabilidade da apelante pelo atraso, ou se o caso é fortuito ou de força maior.

E, no presente caso, não há falar em caso fortuito ou de força maior ocasionado pela pandemia de COVID-19 e/ou atrasos provenientes da questões administrativas relacionas ao Corpo de Bombeiros, concessionária de energia elétrica e roubo de materiais por meliantes.

O contrato restou celebrado em junho de 2018, de modo que

grande parte do tempo para cumprimento do contrato não foi influenciada pela situação de calamidade pública causado pela pandemia do Covid-19. Ademais, tem-se que a construção civil não sofreu paralisação durante a quarentena decretada pelo Estado de São Paulo, pois considerada serviço essencial pelo artigo 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº 10.282/20, e pelo artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/20.

Tampouco ampara a ré o argumento no sentido de que o atraso teria decorrido de força maior. Não há dúvida de que a construção civil é complexa e envolve riscos. Contudo, a eventual escassez de mão de obra, as condições meteorológicas desfavoráveis, bem como as dificuldades burocráticas para obtenção de documentos e autorizações junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias são riscos previsíveis e inerentes ao empreendimento já abarcados pelo prazo de tolerância.

Esse é o entendimento já consagrado por este E. Tribunal, conforme se extrai da Súmula nº 161, *in verbis*:

Súmula nº 161: Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente

Nesse contexto, fica claro que é dever da ré gerir recursos com eficiência. Interpretar de forma diversa, significa impor aos adquirentes a condição de permanecer indefinidamente vinculados a um plano em que não existe perspectiva de término do empreendimento.

Assim, sendo a hipótese de inadimplemento absoluto por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parte da promitente vendedora, de rigor sua condenação ao pagamento de lucros cessantes, forma de recomposição patrimonial, consubstanciam-se no lucro frustrado, aquele provável, que era de se esperar, porque decorrente do curso normal das coisas.

No caso concreto, o atraso na entrega do imóvel repercutiu negativamente no patrimônio da parte autora, obstando-a de auferir rendimentos que legitimamente poderia esperar. Não se entende que os lucros cessantes possam advir de situação hipotética, mas tratando-se de imóvel, normal seria a fruição do bem, seja para fins de moradia, seja para gerar rendimentos por meio de locação.

E, conforme determinado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça em julgamento de Recurso Repetitivo (Tema 996), em situações como a presente, os lucros cessantes são presumidos: *1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.*

Ainda no STJ, nesse mesmo sentido: : AgInt no AREsp 1162773/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018; AgInt no AREsp 1254010/AM, Rel. Ministro MARCOAURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 25/05/2018; EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018; AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018; AgInt no AREsp 1168356/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018; AgInt no AREsp 1189236/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

20/03/2018, DJe 27/03/2018.

E também no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000 deste Tribunal de Justiça, acima colacionado, decidiu-se: *Tema nº 05 - O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada.*

Diante disso, de rigor o reconhecimento de que a parte autora faz jus a indenização por lucros cessantes, nos termos fixados na sentença. Quanto ao percentual estipulado a título de lucros cessantes, o patamar equivalente a 1% sobre o valor atualizado do contrato, realmente, apresenta-se exagerado. Assim, a ré deve ser condenada a pagar ao autor o valor correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato para cada mês, ou fração de mês de atraso, mantida a forma de aplicação dos consectários legais estabelecida pela sentença. Tal valor será apurado sede de liquidação de sentença.

Lado outro, deve ser mantida a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Realmente, não se olvida que, salvo em situações excepcionais e bem demarcadas, a simples frustração decorrente do inadimplemento não é indenizável, mas somente a ofensa a direitos da personalidade, ou aquele sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado no caso concreto.

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a inobservância



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (RESP n. 876.527/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ 28.4.2008) (STJ, AgRg-AgRgAg 1.033.070, Quarta Turma, Relator Ministro Aldir Guimarães Passarinho Junior, Julgamento 16/09/2010, DJE 30/09/2010)

Com efeito, é certo que as partes devem agir de boa-fé, durante toda a relação contratual, visando ao integral cumprimento do que foi avençado. Todavia, não se pode conceber que elas não tenham se preparado para o eventual descumprimento do contrato e que dele venham a sofrer desconforto e frustração na sua esfera íntima.

Nesse sentido: *o inadimplemento da obrigação contratual não é imprevisível, não gerando, de forma extraordinária, ofensa a direito de personalidade, ainda que enseje desconforto e frustração na esfera íntima do indivíduo* (STJ, AgRg-Ag 506.143, Terceira Turma, Relator Desembargador Convocado Vasco Della Giustina, Julgamento 15/09/2009, DJE 08/10/2009).

No caso dos autos, entretanto, é plenamente possível vislumbrar situação excepcional apta a caracterizar abalo anímico suficientemente relevante e apto a ensejar verdadeiro dano moral indenizável. Afinal, houve grande atraso para a entrega da obra, ultrapassando-se, de muito, o prazo de tolerância de 180 dias. Trata-se de tempo de espera dessarroadado, mormente diante da natureza do negócio celebrado. Assim, a situação vivenciada pela autora extrapola o mero dissabor e ingressa, efetivamente, na esfera do prejuízo extrapatrimonial.

No que tange ao valor da indenização por danos morais, tem-se que também não comporta minoração.

É certo que a quantia fixada deve compensar o dano sofrido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

e, ainda, impor sanção ao infrator, a fim de evitar o cometimento de novos atos ilícitos. Destarte, deve-se sopesar a gravidade e a extensão da lesão, considerando sua duração e repercussão social, assim como a conduta do agente que a provocou, sempre com observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de modo a impedir enriquecimento sem causa do lesado.

No caso, considerado o conjunto probatório amealhado, e a condição pessoal das partes entendo adequada a fixação do valor da indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), revelando-se valor razoável e adequado para causar repreensão à parte ré, evitando a reiteração da conduta ilícita e, no tange à autora, para compensar e atenuar os danos morais experimentados, sem, contudo, representar enriquecimento imotivado.

Portanto, de todo o exposto, tem-se que o recurso interposto comporta parcial provimento para afastar a alteração do valor da causa; anular o capítulo da sentença relativo à aplicação da Cláusula 13º do contrato ao caso, porquanto extra petita; e, por fim, acolher parcialmente o pedido condenatório deduzido pelo réu, fixando-se os lucros cessantes no importe equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato para cada mês, ou fração de mês de atraso.

Inobstante o parcial provimento do recurso, verifica-se que o autor permanece sucumbente em parte mínima dos pedidos, razão pela qual não há que se falar em redistribuição da sucumbência, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora