



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000328115**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000397-55.2023.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante DEBORA ALINE PEDROSA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BRUNA CRISTINA GARCIA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

**ROSANGELA TELLES**

**Relatora**

*Assinatura Eletrônica*

VOTO Nº 32791

APELAÇÃO Nº: 1000397-55.2023.8.26.0125

APELANTE: DÉBORA ALINE PEDROSA SANTOS

APELADO: BRUNA CRISTINA GARCIA

COMARCA: CAPIVARI

JUIZ: LUCILLANA LUI ROOS DE OLIVEIRA

**APELAÇÃO. CONTRATO DE EMPREITADA. COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.** Sentença de parcial procedência, rejeitado apenas o pedido de indenização por danos morais. Inconformismo da ré. **INSTALAÇÃO DE RUFOS E CALHAS.** Serviço contratado, conforme mencionado na Planilha de Proposta de Financiamento de Unidade Isolada elaborada pela financeira. Itens essenciais na construção de uma casa, sendo presumível que a instalação integrava as obrigações da empreiteira. **ADITAMENTO VERBAL DO CONTRATO.** Incidência do princípio do paralelismo das formas, positivado no art. 472 do Código Civil, pelo qual não se admite o aditamento verbal a um contrato instrumentalizado. Pandemia de COVID-19, no caso, não atrai a aplicação da teoria da imprevisão, pois o contrato foi celebrado em setembro de 2020, quando já decretado o estado de calamidade pública. **DANOS MATERIAIS.** Existência de comprovação documental. Dano equivalente a R\$ 25.469,56, montante que representa o trabalho efetivamente incluído no preço e as despesas com reparos dos danos causados pela não instalação de calhas. Exclusão dos pagamentos feitos diretamente para a ré. Autora que não se desincumbiu do ônus de demonstrar a abusividade desta cobrança, que não foi aventada à época. **MULTA CONTRATUAL.** O fato gerador da multa, livremente estipulada, é a necessidade de se socorrer do Judiciário para ver cumprida qualquer obrigação contratual. Sanção cabível, diante da parcial procedência desta demanda, a que a infundada resistência da ré deu causa. Multa não estipulada em valor exagerado, não atraindo a aplicação do art. 413 do Código Civil. Sentença

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*parcialmente reformada, para reduzir o valor da indenização por danos materiais. **SUCUMBÊNCIA.** Redistribuição. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.***

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 144/148, que julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial, para condenar a ré a pagar à autora: (i) indenização por danos materiais, no valor de R\$ 43.159,51, excluída deste montante a instalação da pia da residência 645-A, com correção monetária a partir da data dos respectivos orçamentos e juros de mora desde a citação; (ii) a multa prevista na cláusula décima do instrumento contratual, no montante de 20% do valor total do contrato, com correção monetária a partir da data de constatação dos problemas no imóvel e juros de mora desde a citação. Repartiu as custas e despesas processuais em 80% para a ré e 20% para a autora, cabendo a cada parte, na mesma proporção, o pagamento de honorários sucumbenciais aos advogados da adversária, arbitrados em 10% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça deferida à autora.

Apela a ré alegando que a instalação de rufos e calhas não foi objeto do contrato, como demonstra mensagem de texto enviada pela autora. A primeira casa foi concluída, com instalação de pia e caixa de gordura. A porta se deteriorou por desídia da autora, que não providenciou a cobertura recomendada. A segunda casa não foi concluída porque, diante da pressão inflacionária decorrente da pandemia de COVID-19, houve desequilíbrio financeiro do contrato, de modo que as partes ajustaram a interrupção da obra na fase de reboco, sem instalação da parte elétrica, revestimentos, portas e pia, tudo corroborado por mensagens de texto. Impugna os documentos juntados pela autora, porque não demonstram as despesas alegadas. Subsidiariamente, pede a redução da multa contratual proporcionalmente à porcentagem da obra que foi concluída, 87%.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 184/186), com contrarrazões

apresentadas a fls. 190/198.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Segundo a inicial, em 29.09.2020, BRUNA CRISTINA GARCIA e DÉBORA ALINE PEDROSA SANTOS celebraram contrato de empreitada visando à construção de duas casas em um loteamento, com preço ajustado em R\$ 104.407,00 (fls. 15/17), dos quais R\$ 33.000,00 foram pagos por intermédio de financiamento celebrado com a Caixa Econômica Federal (fls. 24/33). Embora o preço tenha sido integralmente pago, não houve a finalização das obras, porque não instalados rufos e calhas, pia da cozinha, caixa de gordura, componentes elétricos, encanamento, revestimento, louças, portas, acabamento e pintura. A dona da obra despendeu R\$ 43.159,51 para concluir as obras, incluindo os reparos na pintura após vazamento de água para o interior do imóvel em razão da não instalação dos rufos e calhas (fls. 34/53).

Daí a dona da obra extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 22.02.2023, desta ação de cobrança da multa de 20% do valor do contrato, cumulada com indenização por danos materiais no valor de R\$ 43.159,51 e por danos morais estimada em R\$ 15.000,00.

Citada (fls. 68), a ré, após a frustração da tentativa de conciliação (fls. 70), apresentou contestação, sustentando a improcedência da demanda (fls. 71/79). Alegou que a primeira casa foi concluída e a construção da segunda foi interrompida em razão da pandemia de COVID-19, que elevou os preços praticados no setor de construção civil, desequilibrando financeiramente o contrato. Propôs a devolução do preço à autora, que preferiu o prosseguimento da obra até a fase de reboco, sem a colocação das calhas, pisos, parte elétrica, hidráulica, telhado e pintura, como demonstram as mensagens de texto (fls.

82/84). Em relação à primeira casa, as partes nunca ajustaram a instalação de rufos e calhas, serviço oferecido à autora, mas por ela rejeitado, dizendo “*vou colocar só quando der*” (fls. 73). Pia da cozinha, caixa de gordura e porta foram devidamente instaladas na primeira casa (fls. 80/81). A porta foi danificada pela desídia da autora, que foi alertada sobre a necessidade de instalar uma cobertura. Parte dos recibos se refere à construção de um muro, que não foi objeto do contrato. A declaração de fls. 54/55 foi subscrita pelo sogro da autora, inexistindo imparcialidade. Subsidiariamente, pede que a multa seja reduzida proporcionalmente à porcentagem da obra que foi concluída.

Em réplica (fls. 89/93), a autora ratificou os termos da petição inicial, acrescentando que não aceitou acordo para interrupção da construção da segunda casa e que os rufos e calhas constaram da Planilha de Proposta de Financiamento de Unidade Isolada – PFUI elaborada pela CEF.

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 94), ambas as partes pleitearam a produção de prova oral e pericial (fls. 97 e 98). O pedido foi indeferido pelo D. Juízo “*a quo*”, por serem as provas desnecessárias, sendo determinada apenas a expedição de ofício à CEF, para que apresentasse os laudos de vistoria e entrega dos imóveis objetos da lide (fls. 99/100), o que foi cumprido (fls. 114/135).

Após a manifestação das partes sobre o documento juntado (fls. 139 e 143), sobreveio a r. sentença de parcial procedência. A I. Magistrada de primeiro grau entendeu que a primeira casa foi concluída, restando apenas a instalação de rufos, calhas e da caixa de gordura, não tendo a ré demonstrado o cumprimento de seu dever de informação à autora sobre os danos possíveis em razão desta ausência. A alta dos preços dos materiais de construção, inclusive no que tange aos efeitos da pandemia, não tem o condão de eximir a ré do cumprimento de suas obrigações. Não cabe aditamento verbal a contrato escrito, conforme interpretação analógica ao artigo 472 do Código Civil, que positiva o princípio do paralelismo das formas. Caracterizado o descumprimento contratual

pela ré, de rigor a incidência da multa prevista na Cláusula Décima do instrumento contratual, no montante equivalente a 20% do valor do contrato. Rejeitou o pedido de indenização por danos morais, pois houve mero descumprimento contratual, sem consequências gravosas à autora.

Relatados os atos processuais praticados, passo ao exame do recurso de apelação interposto pela ré (fls. 166/183).

A autora aponta os seguintes vícios na construção da primeira casa: *“rufos e calhas, pia da cozinha, porta da cozinha (foi colocada, mas foi necessário trocar 3 vezes), caixa de gordura”* (fls. 03).

A ré diz que a primeira casa foi integralmente concluída, com exceção da instalação dos rufos e calhas, não contratada.

Os itens mencionados pela empreiteira não constam expressamente da descrição da obra existente na Cláusula Primeira do instrumento contratual (fls. 15), mas a parte final deste dispositivo expande seu escopo para incluir *“demais item que não foi descrito acima será escrito do PFUI elaborado pela engenharia e analisado pela caixa econômica federal e dando o aval da mesma, será realizado o que foi aprovado”* (sic).

Os rufos e calhas foram mencionados na PFUI elaborada pela CEF, no item 17.07.03 (fls. 26) e, de fato, são itens essenciais na construção de uma casa, porque protegem sua estrutura de danos causados por chuvas, sendo presumível que sua instalação integrava as responsabilidades da empreiteira.

O “relatório de acompanhamento de evolução de obra”, elaborado pela financeira em **15.06.2021**, aponta que 100% da construção foi finalizada (fls. 134). Traz fotografia da pia, mas é possível observar, pela fotografia da fachada, a inexistência de rufos e calhas (fls. 135). Esta discrepância revela

que o PFUI deve ser interpretado com reservas, gera efeitos no contrato de financiamento, mas não se presta a identificar com precisão o cumprimento integral do contrato de empreitada.

Em sua contestação, a ré trouxe mensagens de texto enviadas pela autora em **20.12.2021**, em que afirma: *“Rufo e pingadeiras vou colocar só quando der”, “Agora não”* (fls. 73). Estas mensagens não revelam que a instalação dos itens não foi contratada, mas somente que o serviço não seria realizado naquele momento. Assim, não isentam a responsabilidade da ré, que, conhecedora da técnica de construção civil, deveria ter informado a autora sobre as consequências da não instalação destes itens, ou até mesmo recusado o serviço nestes termos.

Neste quadro, com exceção da pia, deve a ré arcar com os custos da finalização da obra.

Quanto à segunda casa, é incontroverso que não foi concluída, restando saber se as partes rediscutiram os seus termos, como alega a ré.

A empreiteira trouxe aos autos Ata Notarial em que copia mensagens de texto trocadas pelas partes. Em **22.11.2021**, a autora e GERMANIO, marido da ré, conversam sobre os itens que restavam para finalizar a obra, incluindo as calhas. GERMANIO reclama da elevação dos preços e diz que depende de terceiros. Então, a autora diz: *“Então por favor cumpra a sua parte”, “Que mesmo deixando a casa quase pela metade, aceitamos um acordo”* (fls. 83).

Deste trecho não se extrai que as partes tenham efetivamente celebrado um acordo para a interrupção da obra. Ao contrário, a conversa continua com a autora exigindo a continuidade da construção. Trata-se de conversa informal, em que um eventual acordo é mencionado de passagem, da qual a ré não poderia extrair autorização para descumprir o contrato escrito.

Como bem ressaltou a r. sentença, incide o princípio do paralelismo das formas, positivado no art. 472 do Código Civil, pelo qual não se admite o aditamento verbal a um contrato escrito: *“O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato”*.

Ademais, a pandemia de COVID-19, no caso, não atrai a aplicação da teoria da imprevisão, pois o contrato foi celebrado em setembro de 2020, quando já decretado o estado de calamidade pública.

A autora comprovou documentalmente os seguintes gastos para a finalização da obra: componentes elétricos no valor de R\$ 1.886,56 adquiridos em 18.03.2022 (fls. 20/21); calhas de R\$ 1.450,00 em 12.02.2022 (fls. 22); rufos de R\$ 1.700,00 em 14.06.2021 (fls. 23); instalação de três portas de R\$ 200,00 cada, trocadas entre 23.10.2021 e 27.05.2022 (fls. 34/36); mão-de-obra de Ednilson Lopes, de R\$ 533,00, divididos em 16.06.2021, 03.01.2022 e 05.01.2022 (fls. 37/39); mão-de-obra de Cícero Marconi Custódio da Silva, de R\$ 9.500,00, divididos entre 14.08.2021 e 20.03.2022 (fls. 40/43); mão-de-obra do eletricitista Pedro Alves Neto, de R\$ 5.000,00, em 15.01.2022 (fls. 44); e mão-de-obra do pintor Clodoaldo Aparecido, de R\$ 4.800,00, em abril de 2022 (fls. 53).

Tudo alcança **R\$ 25.469,56**, montante que representa o trabalho efetivamente incluído no preço recebido e as despesas com reparos dos danos causados pela não instalação de calhas.

Restou isolada nos autos a alegação da ré de que parte deste numerário fora direcionada à construção de um muro que não havia sido objeto do contrato original. Não merecem prestígio as impugnações da ré aos recibos, inexistindo qualquer indício de falsidade, anotando-se que as despesas mencionadas são compatíveis com as necessárias para a conclusão da obra, reveladas pelas fotografias de fls. 56/61.

Aliás, o valor dos danos materiais ora reconhecidos equivalem a

cerca de 24% do preço contratualmente ajustado, enquanto a ré admite que restavam cerca de 13% da obra a completar, porcentagens não muito distantes.

Observo que não vieram aos autos comprovantes dos gastos identificados na planilha de fls. 19 como “Materiais Dal Fabro”, no valor total de R\$ 1.291,41, que, por isso, serão excluídos da condenação.

Consta, também, pagamentos feitos diretamente para GERMANO, marido da ré, no valor total de R\$ 16.399,14, entre 21.11.2020 e 02.08.2021 (fls. 45/52). A autora nunca esclareceu a razão destes pagamentos, que extrapolavam o preço ajustado contratualmente. É possível que se refiram a serviços adicionais contratados no curso da obra, a despesas não aventadas no momento da celebração do ajuste, ou até mesmo a compensação pela inflação. De todo modo, a autora não se desincumbiu de ônus de demonstrar a abusividade desta cobrança, que não foi aventada à época do pagamento.

A multa contratual foi assim estipulada na Cláusula Décima: *“Fica estabelecida como cláusula penal a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor deste contrato, no caso de necessitar qualquer das partes contratantes, de recorrer aos meios judiciais ou administrativos, para compelir a parte contrária a cumprir suas obrigações aqui assumidas”* (fls. 16).

Como se vê, o fato gerador da multa, livremente estipulada, é a necessidade de se socorrer do Judiciário para ver cumprida qualquer obrigação contratual, circunstância não atrelada à porcentagem de conclusão da obra. No caso, tem a autora direito ao recebimento do produto desta sanção, diante da parcial procedência desta demanda, a que a infundada resistência da ré deu causa. A multa não foi estipulada em valor exagerado, não atraindo a aplicação do art. 413 do Código Civil para redução proporcional pelo Juízo.

Portanto, mantenho a condenação da ré ao pagamento da multa

contratual e reduzo a condenação por danos materiais para R\$ 25.469,56, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJ/SP a partir dos desembolsos (fls. 20/23, 34/44 e 53), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação (fls. 68).

Estes índices serão substituídos, a partir de 30.08.2024, respectivamente, pelo IPCA e pela Taxa Legal publicada pelo Banco Central, nos termos da Lei 14.905/2024, que alterou a redação dos artigos 389 e 406 do Código Civil.

Diante do resultado do julgamento, cabe a modificação da distribuição das verbas sucumbenciais. Cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais. A ré pagará aos advogados da autora honorários sucumbenciais de 10% do valor atualizado da condenação, enquanto a autora pagará aos advogados da ré 10% da diferença entre o valor atualizado da causa e o da condenação.

**Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.**

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

**ROSANGELA TELLES**  
**Relatora**