



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000554-33.2022.8.26.0264, da Comarca de Itajobi, em que é apelante LUCIANO DOS SANTOS RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CIDADE NORTE EMPREENDIMENTOS RIO PRETO LTDA - ME, JOAO ROBERTO APARECIDO DA SILVA (REVEL) e FARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: ITAJOBÍ – VARA ÚNICA

Apelante: LUCIANO DOS SANTOS RAMOS

Apelados: CIDADE NORTE EMPREENDIMENTOS RIO PRETO LTDA.

**— ME, JOÃO ROBERTO APARECIDO DA SILVA e FARINA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

MM. Juíza Prolatora: Marina Miranda Belotti Hasmann

VOTO Nº 45.798

Empreitada. Ação de cobrança. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por danos morais. Cerceamento de defesa inócua. Os autos encontram-se suficientemente instruídos, permitindo ao julgador conhecer do pedido independentemente de outras provas. Ilegitimidade passiva da corré Farina Empreendimentos Imobiliários corretamente reconhecida, uma vez que a causa de pedir da demanda remete ao inadimplemento do contrato de empreitada, a cargo da requerida Cidade Norte, não à compra e venda do lote de terreno, que, ao que consta, se aperfeiçoou sem contratempos. Ademais, não está caracterizada a existência de grupo econômico e a alegação de que a construtora foi recomendada pela vendedora não é suficiente para estender à segunda a responsabilidade pelo inadimplemento contratual da primeira. Eventual intermediação do negócio que não configura “venda casada”, gerando, quando muito, a obrigação de ressarcir valores pagos a título de corretagem, hipótese, porém, não aventada na inicial. Dano moral caracterizado. Diante do atraso na entrega da obra, seguido pelo seu completo abandono pela construtora, mostra-se injustificada a resistência da requerida em ressarcir o requerente, tornando evidente o abalo emocional provocado pelo inadimplemento contratual. O quadro

delineado também demonstra que houve claro desvio produtivo do autor, do que resulta dano indenizável na seara moral, conforme entendimento reiteradamente expressado no âmbito do E. Superior Tribunal de Justiça. Verba indenizatória fixada em R\$ 5.000,00, conforme sugerido pelo autor, valor compatível com as circunstâncias do caso e com as finalidades da condenação.

Recurso parcialmente provido.

A r. sentença de fls. 341/349, cujo relatório se adota, julgou extinto o processo sem resolução de mérito em relação à requerida Farina Empreendimentos Imobiliários, por ilegitimidade passiva, nos termos do art. 485, VI, do CPC, condenando o autor ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observado o benefício da justiça gratuita. Ainda, julgou parcialmente procedente a ação em relação aos réus Cidade Norte Empreendimentos e João Roberto Aparecido da Silva, confirmando a tutela de urgência deferida *in initio litis*, para (i) declarar a rescisão do contrato de empreitada celebrado entre as partes, por culpa exclusiva da contratada; (ii) declarar a inexigibilidade dos cheques emitidos para o pagamento parcelado e posteriormente sustados, discriminados na inicial; (iii) condenar os requeridos, solidariamente, à devolução da quantia desembolsada pelo autor e não empregada na obra, cujos valores deverão ser apurados em liquidação de sentença, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; e (iv) condenar os requeridos, solidariamente, ao pagamento da multa contratual correspondente a 20% do valor do contrato, no importe de R\$ 27.467,80, corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência recíproca, determinou a repartição das custas processuais e honorários

advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação, à razão de 30% a cargo do autor e 70% a cargo dos réus, observado, em relação ao primeiro, o benefício da justiça gratuita.

Apela o requerente (fls. 352/368). Preliminarmente, sustenta que o julgamento antecipado da lide implicou cerceamento de defesa e nulidade da sentença, porquanto inviabilizou a produção da prova oral oportunamente requerida, por meio da qual seria comprovado que as requeridas atuavam em conjunto, promoviam venda casada e ambas foram beneficiadas com os pagamentos realizados, confirmando, nessa medida, a legitimidade passiva da corré Farina Empreendimentos. Defende que se equivocou a MM. Juíza *a quo* ao julgar extinto o processo em relação à requerida Farina, por ilegitimidade passiva, pois os elementos coligidos demonstram que é proprietária do loteamento, fazia parcerias com os corréus e sua funcionária, de nome Maristela, é quem direcionava os adquirentes dos terrenos para que contratassem a construção de seus imóveis junto à corré Cidade Norte. Acrescenta que os requeridos, ademais, utilizavam o mesmo escritório, onde ocorreram todas as tratativas, e o corréu João Roberto, proprietário da construtora Cidade Norte, além de ter firmado como testemunha o contrato celebrado com a requerida Farina e a Caixa Econômica Federal, admitiu em mensagem de texto ser o responsável pela área administrativa dos processos de financiamento, circunstâncias que evidenciam a existência de grupo econômico, a justificar não apenas a legitimidade passiva, mas a responsabilidade solidária de todos os envolvidos. Afirma que há diversas ações judiciais semelhantes à sua e que o desmembramento do escritório utilizado pelas rés só ocorreu depois que se iniciaram os desacordos comerciais, tendo a funcionária Maristela, da corré Farina, atuado como intermediadora entre os adquirentes dos terrenos e a construtora, conforme demonstram

documentos juntados em outras demandas. Alega que, em se tratando de relação de consumo, o art. 7º, parágrafo único, do CDC preconiza a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento. Aduz que é de rigor a condenação dos réus ao pagamento de indenização de cunho extrapatrimonial, uma vez que o dano moral está *in re ipsa*, decorrendo inexoravelmente da falha na prestação de serviços e da frustração de ver realizado o sonho da casa própria, obrigando-o a permanecer morando de aluguel. Assevera que a verba indenizatória, nesse particular, deve ser fixada em montante capaz de compensar o sofrimento e o prejuízo moral suportados, além de desestimular os réus a reincidirem na prática de conduta lesiva. Sob tais fundamentos, requer a anulação ou a reforma da r. sentença nesses aspectos.

Recurso contrariado (fls. 438/443 e 444/459).

É o relatório.

Em apertada síntese, relata o autor, na inicial, que adquiriu à requerida Farina Empreendimentos Imobiliários, por meio de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, o lote nº 12, quadra C, do Loteamento Residencial Farina, em Itajobi/SP, pelo valor de R\$ 145.000,00. Afirmar que contratou à corré Cidade Norte a construção de uma casa no aludido terreno, pelo valor total de R\$ 137.339,00. Alega que, embora tenha honrado o pagamento das parcelas avançadas, totalizando R\$ 40.453,50 até o momento, a construtora não cumpriu o prazo de entrega ajustado e abandonou a obra antes da conclusão. Pugna pela rescisão do contrato, com a consequente restituição das quantias desembolsadas, e pela condenação dos requeridos ao pagamento de danos materiais (lucros cessantes), no valor de R\$ 4.806,86, multa contratual de 20%, correspondente a R\$ 27.467,80, e indenização por danos morais, que estima em R\$

5.000,00.

Analisando os elementos coligidos, a MM. Juíza *a quo* entendeu por bem reconhecer a ilegitimidade passiva da corré Farina, porque “*a lide acerca do descumprimento das obrigações da construção do imóvel por empreitada e não acerca da aquisição ou entrega do terreno*”, e julgar parcialmente procedente a demanda em relação aos demais réus – o requerido João Roberto, revel, porque responsável pela microempresa individual Cidade Norte –, para declarar rescindido o contrato de empreitada e a inexigibilidade dos cheques emitidos para pagamento parcelado e posteriormente sustados, bem assim para condená-los à devolução da quantia desembolsada pelo autor e não empregada na obra, a ser apurada em liquidação de sentença, e ao pagamento de multa contratual de 20%, no valor de R\$ 27.467,80. Rejeitou, porém, os pedidos de lucros cessantes, porque não cumuláveis com a multa compensatória invertida, e de danos morais.

De início, registre-se que não há recurso dos requeridos Cidade Norte e João Roberto contra os capítulos da r. sentença nos quais se reconheceu a falha na prestação do serviços e a ausência de justificativa aceitável para a paralisação da obra; o dever de restituição da quantia desembolsada e não empregada na obra; a inexigibilidade dos cheques emitidos para pagamento parcelado, discriminados na inicial; e o cabimento da multa compensatória de 20% do valor do contrato. Tampouco há no recurso do autor irresignação contra a rejeição do pedido de lucros cessantes. Certo, pois, que no caso vertente, em atenção ao princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, o debate neste apelo cinge-se à alegada ocorrência de cerceamento de defesa, à ilegitimidade passiva da corré Farina Empreendimentos Imobiliários e à indenização por danos morais.

Isto assentado, o recurso comporta parcial provimento.

De início, não há falar em cerceamento de defesa.

O magistrado não está obrigado a deferir todo e qualquer pedido de prova formulado pelas partes. A ele incumbe, em observância aos princípios de celeridade e economia processuais e razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, CF/88), exercer juízo de valor sobre a necessidade e utilidade da prova. Não por outra razão, deve indeferir provas e diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. À parte, por seu turno, cabe *“não produzir provas e não praticar atos inúteis ou desnecessários à declaração ou à defesa do direito”* (art. 77, III, CPC).

Sobre o tema, observa com propriedade o Eminentíssimo Des. SOARES LEVADA: *“O juiz não é obrigado a determinar a produção de provas requeridas pelas partes se, a seu sentir, o que se quer provar já está ou deveria estar caracterizado, bastantes as provas acostadas aos autos, à formação de seu livre convencimento”* (Apelação nº 0023013-73.2010.8.26.0003, j. 25.06.2012).

In casu, os autos encontram-se suficientemente instruídos, permitindo ao julgador conhecer do pedido independentemente de outras provas.

O apelante defende a necessidade de produção de prova oral para comprovar a atuação concertada dos requeridos, a existência de grupo econômico e, conseqüentemente, a legitimidade passiva e responsabilidade solidária da corré Farina Empreendimentos Imobiliários.

Contudo, o fundamento nuclear da MM. Juíza *a quo* para julgar extinto o processo sem resolução do mérito em relação a ela não é a completa ausência de relação com a corré Cidade Norte – aliás, a sentença até admite que pode ter intermediado a contratação dessa construtora para a empreitada –, mas o fato de não ter concorrido para o atraso na entrega do imóvel, que é o que motivou o ajuizamento da ação.

Daí a conclusão da magistrada de que o feito comportava julgamento antecipado: *“O processo está em condição de julgamento, porque o conjunto probatório colacionado aos autos é suficiente para o deslinde do feito, o que dispensa a produção de outras provas (CPC, artigo 370), inclusive a oral. Ademais, diante da informação de que a parte autora retomou a construção e concluiu a obra por meios próprios (fl. 288), reputo inviável a produção de prova pericial no imóvel, como requerido”*.

Anote-se, no mais, que a discordância da parte quanto à valoração da prova pelo magistrado ou a aplicação do direito ao caso concreto não implica cerceamento de defesa.

Passando adiante, cuido que foi corretamente reconhecida a ilegitimidade passiva da corré Farina Empreendimentos Imobiliários.

Isso porque, como já antecipado, a causa de pedir da demanda remete ao inadimplemento do contrato de empreitada, ou seja, ao abandono da obra pela corré Cidade Norte, não à compra e venda do lote de terreno, que, ao que consta, se aperfeiçoou sem contratempos, tanto que a propriedade do imóvel foi transmitida ao autor, com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal (cf. matrícula nº 43.327 do CRI de Novo Horizonte, fls. 178/179) e o próprio requerente informou ter concluído a obra às suas

expensas (fl. 288).

Como coube à corrê Farina a venda do lote – o que, como destacado, ocorreu sem percalços –, não tendo, por outro lado, participado do contrato de empreitada de fls. 54/62, de fato não há razão plausível para a sua inclusão no polo passivo.

Não se descuida da afirmação do autor de que a referida empresa deve ser solidariamente responsabilizada por atuar em parceria com a construtora e integrar suposto grupo econômico.

No entanto, além de não estar caracterizado grupo econômico, visto que o quadro societário não é coincidente (fls. 155/161), nem estão as empresas estabelecidas no mesmo endereço, a alegação de que a construtora foi recomendada pela vendedora não é suficiente para estender à segunda a responsabilidade pelo inadimplemento contratual da primeira.

Ainda que a funcionária da loteadora tenha indicado a contratação da corrê Cidade Norte, ou mesmo intermediado o negócio, como bem destacado na sentença, isso não configura “venda casada”, gerando, quando muito, a obrigação de ressarcir valores pagos a título de corretagem, hipótese, porém, não aventada na inicial.

Confirmam-se, nesse particular, os judiciosos fundamentos da r. sentença:

A preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pela requerida Farina Empreendimentos Imobiliários Ltda deve ser acolhida.

Com efeito, a responsabilidade pela construção da obra era somente da requerida Cidade Norte Empreendimentos, porquanto no "Contrato de Aquisição de Terreno e Construção por Empreitada" (fls. 54/62), são signatários somente o autor e a

requerida Cidade Norte Empreendimentos.

De fato, a requerida Farina Empreendimentos consta como vendedora do terreno objeto do "Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária" (fls. 31/53), não tendo participação no contrato de construção. Versando a lide acerca do descumprimento das obrigações da construção do imóvel por empreitada e não acerca da aquisição ou entrega do terreno, o feito deve ser extinto, sem julgamento do mérito, com relação à requerida Farina Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ressalto que não restou evidenciado nos autos a hipótese de "venda casada". Por certo, as empresas de intermediação imobiliária, respondem pelo ressarcimento de valores pagos a título de corretagem, eis que a consultoria imobiliária concorreu para seu pagamento, o que a torna responsável solidária por força dos arts. 7º par. único, 18 e 20 do CDC.

Entretanto, por não ter concorrido para o atraso na entrega do imóvel, é patente a irresponsabilidade da intermediadora no tocante à indenizações pelo descumprimento das obrigações de construção do imóvel, descabendo sua responsabilização por esses danos.

Por outro lado, preservada a convicção da MM. Juíza *a quo*, a sentença merece reparo em relação ao pleito de indenização por dano moral.

É inequívoco que o imóvel cuja construção foi contratada pelo autor à corré Cidade Norte não apenas deixou de ser entregue na data ajustada, mesmo computado o prazo de tolerância, como houve o efetivo abandono da obra, tanto que o requerente teve que concluí-la por meios próprios.

No ponto, registre-se que as justificativas da requerida para o atraso na obra não a eximem de responsabilidade, por

se inserirem no risco da atividade, como bem destacado na sentença: *“Em sua defesa, a requerida Cidade Norte Empreendimentos limitou-se a atribuir o atraso da obra à demora na emissão do alvará de construção, pandemia, reajuste dos preços dos materiais de construção e chuvas intensas, contudo, tais hipóteses são riscos inerentes à própria atividade”*.

A propósito, oportuno destacar que, nos termos da Súmula 161 deste E. Tribunal, *“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, pela razões expostas, injustificada a resistência da requerida em ressarcir o requerente, que foi compelido até a registrar boletim de ocorrência para apuração do crime de estelionato (fls. 84/109).

Essa situação convence de que não houve mero aborrecimento, mas perturbação emocional relevante, dado não apenas o atraso na construção e subsequente abandono completo da obra, como a incerteza do autor de que conseguiria reaver o que pagou e obter a declaração de inexigibilidade dos cheques ainda não compensados.

Não se perca de vista que, pela própria natureza do dano moral, não se exige da vítima comprovação do abalo ou ofensa à honra objetiva. A prova necessária é do fato causador do distúrbio anormal na vida do ofendido, enquanto a efetiva ocorrência do dano fica a cargo de avaliação do magistrado, segundo seu prudente arbítrio e as regras de experiência.

A propósito, o E. Superior Tribunal de Justiça já assentou o entendimento de que *“não há falar em prova do dano moral, mas, sim, na prova do fato que gerou a dor, o sofrimento, sentimentos íntimos que o ensejam. Provado assim o fato, impõe-se a condenação, sob pena de violação do art. 334 do Código de Processo Civil.”* (STJ, 3ª T., REsp. 86.271/SP, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, j. 10.11.1997, DJU 09.12.1997, p. 64.684).

Demais disso, o quadro delineado também demonstra que houve claro desvio produtivo do autor, que investiu tempo e diligências excessivos para tentar solucionar o problema, sem sucesso, vendo-se compelido a buscar intervenção judicial unicamente pela negligência e descaso da requerida.

Sobre o tema, o E. STJ tem adotado o posicionamento de que, apesar de o mero inadimplemento contratual, em regra, não causar dano moral, o empenho do tempo produtivo em razão de ato ilícito do fornecedor resulta em dano indenizável na seara moral.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: AREsp 1.260.458/SP, 3ª T., rel. Min. MARCO AURELIO BELLIZZE, j. 25.04.2018; AREsp 1.241.259/SP, 4ª T., rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, j. 27.03.2018; AREsp 1.132.385/SP, 3ª T., rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 03.10.2017; e REsp 1.634.851/RJ, 3ª T., relª. Minª. NANCY ANDRIGHI, j. 12.09.2017.

A propósito, esta E. Corte assim já observou:

APELAÇÃO – RESCISÃO DO CONTRATO – DANOS MATERIAIS – DANOS MORAIS – OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR – NEXO DE CAUSALIDADE – ACOLHIMENTO PARCIAL – REFORMA – INTEGRAÇÃO. - Danos materiais rechaçados – inviável o acolhimento de danos hipotéticos

('estimados'), com base no artigo 402, do Código Civil. Prejuízo decorrente da frustração do contrato de aluguel não imputável à requerida – administradora que não responde pelo êxito ou adimplemento dos locatários, sem indícios de que tenha recebido a quantia e deixado de repassá-la – nexos de causalidade repellido, indenização improcedente; - Dever de indenizar (artigos 186 e 927, do Código Civil) – responsabilidade civil que tem o condão de punir condutas ilícitas, especialmente quando reiteradamente adotadas por justificativas econômicas ("lucro ilícito"). 'Tese do 'desvio produtivo do consumidor' – valor de acordo com a extensão do dano (art. 944, do Código Civil); RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(30ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1053502-69.2016.8.26.0002, Rel. Des. MARIA LÚCIA PIZZOTTI, j. 14.03.2018)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Cancelamento incontroverso – Cobrança indevida – Dano moral caracterizado – No caso concreto, descumprimento contratual que se afasta da normalidade – Indenização pelo desvio produtivo do consumidor. Recurso parcialmente provido.

(33ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1015438-58.2014.8.26.0002, Rel. Des. SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA, j. 13.02.2017)

No tocante ao valor da indenização, cumpre observar que deve ser o suficiente para inibir a ré de práticas dessa natureza, capazes de macular a honra e sentimentos alheios e, de outro lado, não importar enriquecimento sem causa do ofendido.

Sobre o tema, CARLOS ROBERTO GONÇALVES dá a seguinte lição: *“em geral, mede-se a indenização pela extensão do dano e não pelo grau da culpa. No caso do dano moral, entretanto, o grau da culpa também é levado em consideração, juntamente com a gravidade, extensão e repercussão da ofensa, bem como a intensidade do sofrimento acarretado à vítima.”* (cf. Responsabilidade Civil, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 1995, nº 94.5, pág. 414).

Tendo em vista as circunstâncias do caso, a natureza do dano, a capacidade econômica das partes e suas consequências para o autor, cuido que o montante de R\$ 5.000,00 sugerido pelo próprio apelante na inicial é suficiente para cumprir suas funções reparatória e sancionatória. A indenização deverá corrigida monetariamente pela Tabela Prática deste E. Tribunal desde a publicação do acórdão (Súm. 362, STJ) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, tendo em vista que a hipótese é de responsabilidade civil contratual.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para acrescentar às condenações impostas na origem o pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00, com correção monetária desde a publicação do acórdão e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. Mantém-se inalterada, no mais, a r. sentença. Com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários devidos pelo autor ao advogado da corré Farina Empreendimentos imobiliários para 15% do valor do valor atualizado da causa, observado o benefício da justiça gratuita. Em relação aos requeridos Cidade Norte e João Roberto, com o acolhimento do pedido de danos morais a sucumbência do autor passa a ser mínima, de modo que, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC, deverão eles arcar com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% do valor da condenação, já considerada, no arbitramento, a verba honorária relativa à fase recursal, nos termos do art. 85, § 1º, do CPC.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator