



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006995-95.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante JOELMA PRISCILA DE OLIVEIRA COSTA, é apelada MEDEIROS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006995-95.2023.8.26.0037

Apelante: Joelma Priscila de Oliveira Costa

Apelada: Medeiros Engenharia e Construções Ltda.

Comarca: Araraquara – 5ª Vara Cível

EMPREITADA. AÇÃO MONITÓRIA. Gratuidade da Justiça concedida à ré-embargante, ora apelante, porém sem efeitos retroativos. Inexistência de nulidade por falta de fundamentação da sentença. Taxa de Engenharia e Seguro de Obras da CEF contratados juntamente com o financiamento do imóvel. Responsabilidade da ré-embargante pelo seu pagamento. Encargos que não possuem correlação com os serviços e responsabilidades definidos no contrato de empreitada. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 30.784

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Mário Camargo Magano, que, após rejeitar os embargos, julgou procedente a “ação monitória” proposta por **MEDEIROS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** em face de **JOELMA PRISCILA DE OLIVEIRA COSTA**, convertendo o mandado monitório em título executivo judicial, na forma do art. 702, § 8º, do CPC, condenando a ré-embargante no pagamento das custas, despesas

processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado do débito.

A ré-embargante apela (fls. 160/165), requerendo preliminarmente a concessão da benesse da gratuidade da justiça. No mérito, aponta estarem abrangidos pelo preço do contrato (cláusula 5ª, parágrafo 1º) serviços de engenharia, encargos securitários, nada mais sendo devido além daquela quantia, o que não foi devidamente fundamentado pela sentença.

Contrarrazões às fls. 171/178.

É o relatório.

Preliminarmente, verifica-se que a ré-embargante, ora apelante, não reside em imóvel que aparente condição econômica avantajada, tampouco havendo indicativo de que perceba aluguel substancial com o imóvel por ela construído, que não possui metragem tão considerável.

Assim, ante a presunção legal de pobreza que milita em seu favor, sem que haja elementos nos autos concretos aptos a lhe infirmarem de forma suficiente, ficam deferidos a ela os benefícios da justiça gratuita, lembrando-se, porém, que sua concessão não produz efeitos retroativos.

No mérito, sustenta a autora-embargada ter

efetuado o adiantamento de despesas em favor da ré-embargante que não estavam incluídas no escopo do contrato de empreitada entre ela firmado.

Aponta a autora-embargada ter realizado o pagamento de taxa de engenharia junto à Caixa Econômica Federal (CEF), duas parcelas do financiamento do terreno onde restou edificado o imóvel, seguro de obras da CEF, despesas com o Oficial de Registro de Imóveis, ITBI, taxas para obtenção do “Habite-se”, além de emolumento cartorários e parcela de medição final da CEF.

Verifica-se que, em sede de embargos monitórios, apenas os pagamentos relativos à Taxa de Engenharia e Seguro de Obras da CEF foram impugnados com fundamento no parágrafo 1º, da cláusula 5ª do contrato.

Ocorre que não houve falta de fundamentação da sentença a esse respeito. Observe-se:

“Os valores desembolsados pela embargada, listados na planilha de fls. 31 e comprovados nos autos, foram em benefício da embargante, que deve arcar, portanto, com o ressarcimento deles.

Vale notar que tanto a taxa de engenharia, vinculada a atividades exercidas por engenheiro da CEF – Caixa Econômica Federal, como o seguro da Caixa Vida e Previdência S/A, contratado juntamente com o financiamento do imóvel, são de

responsabilidade da embargante, à evidência.

Esses encargos nada têm a ver com os serviços e as responsabilidades definidos no contrato de empreitada, mas devem ser ressarcidos para evitar o enriquecimento sem causa da embargante.” (fl. 156).

Com efeito, assim dispôs a cláusula contratual em referência:

*“CLÁUSULA 5ª – Em contrapartida aos serviços prestados, o **CONTRATADO** receberá a quantia de **R\$ 98.954,71 (noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e dois centavos)**, a ser paga conforme planilha orçamentária, ou seja, Proposta de Financiamento de Unidade Isolada (PFUI) e medições mensais feitas pelo fiscal responsável da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL de acordo com o cronograma apresentado.*

***PARÁGRAFO 1º** - O valor fixado nesta cláusula compreende todos os gastos a serem realizados com serviços de engenharia, mão-de-obra contratada, material e equipamentos, inclusive encargos trabalhistas, sociais, previdenciários e securitários, nada mais sendo devido pelo **CONTRATANTE** além desta quantia.” (fl. 24).*

De fato, a Taxa de Engenharia, vinculada a atividades exercidas por engenheiro da Caixa Econômica Federal (CEF), não está compreendida entre aqueles serviços de engenharia contratados pela ré-embargante em decorrência do contrato de empreitada.

Especificamente, o Seguro de Obras da CEF foi contratado pela ré-embargante com o financiamento do imóvel, não estando previsto expressamente no contrato de empreitada como gasto acessório próprio da parte autora-embargada em virtude das responsabilidades nele por si assumidas.

Assim, a r. sentença deverá ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, ficando os honorários advocatícios majorados ao total de 13% sobre o valor atualizado do débito, nos termos do §11, do art. 85, do CPC, observada a gratuidade apenas quanto ao percentual majorado.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora