



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280622

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1091150-70.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FOZ ENGENHARIA LTDA, são apelados NORBERTO GUIMARÃES LOPEZ e AMANDA LEE COTRIM LOPEZ.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso, com determinação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Capital – Foro Central – 26ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Rogério de Camargo Arruda

Apelante: Foz Engenharia Ltda.

Apelados: Norberto Guimarães Lopez e Amanda Lee Cotrim Lopez

EMPREITADA – DANOS MATERIAIS E MORAIS – Incontroverso que celebrado entre as partes contrato de empreitada para a execução de obra no imóvel dos Autores-Reconvindos – Laudo pericial – Vícios construtivos – Falha na prestação dos serviços – Apurada a existência de saldo credor em favor dos Autores-Reconvindos (no valor de R\$ 398.472,27) – Não caracterizado o atraso na execução da obra – Incabível o pedido de cobrança de valores a título de aluguel – Ausente o dano moral – **SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL**, para condenar a Requerida-Reconvinte ao pagamento do valor de R\$ 398.472,27, **E DE IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO** – Caracterizada a sucumbência recíproca (na ação principal) – Redistribuição das verbas de sucumbência – **RECURSO DA REQUERIDA-RECONVINTE PARCIALMENTE PROVIDO**, para que os Autores-Reconvindos arquem (na ação principal) com 2/3 das custas e despesas processuais (arcando a Requerida-Reconvinte com a parcela remanescente), e fixados os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, com igual rateio – mantidos, no mais, os termos da sentença

Voto nº 40515

Trata-se de apelação interposta pela Requerida-Reconvinte contra a sentença de fls.2368/2376, prolatada pelo I. Magistrado Rogério de Camargo Arruda (em 21 de maio de 2024), que julgou parcialmente procedente a “ação de procedimento comum”, para condenar a Requerida-Reconvinte ao pagamento do valor de R\$ 398.472,27 (com correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação), além das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da condenação), e improcedente a reconvenção, condenando a Requerida-Reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais (da reconvenção) e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da reconvenção – a que foi atribuído o valor de R\$ 100.000,00). Anoto que atribuído à causa principal o valor de R\$ 1.326.864,33.

A Requerida-Reconvinte opôs embargos de declaração (fls.2379/2382), que foram rejeitados (fls.2383). Em seguida, apelou.

Alega que ausente o inadimplemento contratual, que inexistem os vícios construtivos, que não caracterizada a falha na “escavação da piscina”, que inconclusivo o laudo pericial (necessária a realização de perícia complementar), que configurada a onerosidade excessiva em razão da pandemia do coronavírus (Covid-19), que houve a rescisão imotivada da avença pelos Autores-Reconvindos, que caracterizada a culpa exclusiva dos Autores-Reconvindos pela rescisão contratual, que equivocado o cálculo das “despesas indiretas” pelo Perito Oficial, que devida a cobrança de valores adicionais em razão do aumento do escopo do trabalho da obra (pedido reconvenicional), e que caracterizada a sucumbência recíproca na ação principal. Pede o provimento do recurso, para a improcedência da ação principal e a procedência da reconvenção, ou para a redistribuição das verbas de sucumbência na ação principal (fls.2387/2410). Preparo recursal a fls.2411/2412, fls.2449/2450, fls.2452/2453 e fls.2466/2467.

Contrarrazões a fls.2416/2441.

É a síntese.

Incontroverso que celebrado entre as partes contrato de empreitada para a execução de obra no imóvel dos Autores-Reconvindos (fls.156/175).

Os Autores-Reconvindos alegam, na petição inicial, que a obra apresentou diversos problemas (“atrasos gigantescos na execução das obras, graves erros de construção, incompatibilidade entre o avanço físico e o avanço financeiro, uma equipe reduzida e desqualificada”), que caracterizada a falha na prestação dos serviços (“imprudência, imperícia e negligência”), que a Requerida-Reconvinte “abandonou a obra inacabada”, que houve a rescisão contratual por culpa da Requerida-Reconvinte, que presente o dever de indenizar, e que configurados os danos materiais e morais (no valor total de R\$ 1.326.864,33).

A Requerida-Reconvinte sustenta, na contestação e reconvenção, que os Autores-Reconvindos realizaram diversas revisões dos projetos da obra (após o fechamento do orçamento), que a execução da obra “tornou-se inexecutável”, que configurada a “onerosidade excessiva superveniente” (em razão do advento da pandemia do coronavírus), que ausente o atraso na execução da obra, que impossibilitado o cumprimento integral do contrato (no cronograma previsto) por culpa exclusiva dos Autores-Reconvindos, que não caracterizada a falha na prestação dos serviços, que houve a rescisão imotivada da avença pelos Autores-Reconvindos, que ausente o dever de indenizar, que houve aumento do escopo do trabalho da obra, e que devida a cobrança de valores pelos serviços adicionais prestados (pedido reconvenicional).

Em razão da controvérsia acerca dos fatos alegados, foi determinada a realização da prova pericial.

O laudo pericial (fls.1974/2055, fls.2136/2163 e fls.2229/2270) consigna diversas “anomalias de origem endógena” decorrentes de erros de execução da obra pela Requerida-Reconvinte, tais como “requadro avariado da viga da fachada (baixa espessura)”, “baixo cobrimento da Viga V7”, “falha de concretagem do pilar PCM2”, “furação na viga”, “tubulações com ausência de berço”, “viga V6 e V16 seccionada”, “viga V2 e impermeabilização avariada”,

“diâmetro nominal reduzido”, “fissura por movimentação térmica”, “recorte nos requadros das portas das suítes 1, 2 e 3”, “ausência de grauteamento entre estrutura e alvenaria”, “tubulação embutida no contrapiso”, “ausência de desnível entre piso do banheiro e do box” e “tubulações com espaçamento inferior a 10 cm entre elas e ao plano vertical” (fls.2020).

Quanto à escavação da piscina (que resultou no comprometimento do muro divisório do imóvel), ressalto que o Perito Oficial consignou que “para escavações que possuam construções vizinhas na área limítrofe, deve-se estudar as condições de solo e de muro de divisa por meio de sondagem, antecedentemente às intervenções” (fls.2038), o que não foi observado pela Requerida-Reconvinte e, em consequência, caracterizada a falha na prestação dos serviços.

Nesse sentido, o Perito Oficial verificou a existência de “erros executivos que resultariam em vícios ocultos após o término da obra” e aferiu a execução parcial dos serviços contratados sob responsabilidade da Requerida-Reconvinte, com “etapas incompletas e/ou não executadas” (fls.2035/2037) – o que configura a rescisão contratual por culpa da Requerida-Reconvinte.

Ademais, anoto que a pandemia do coronavírus (Covid-19) não implica, por si, no afastamento da obrigação de cumprir o disposto no contrato ou na automática revisão do contrato (necessário comprovar o preenchimento dos requisitos descritos no artigo 317 do Código Civil, o que não ocorreu), destacando-se que “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual” (artigo 421, parágrafo único, do Código Civil).

Assim, em razão dos vícios construtivos da obra e da execução parcial dos serviços contratados (com o inadimplemento contratual da Requerida-Reconvinte), o laudo pericial apurou os valores devidos entre as partes (considerando as rubricas de “taxa de administração”, “reparo de anomalias”, serviços “não executados”, “reembolso proporcional ao adiantamento dos impostos”, “reembolso dos custos indiretos da Fase 1 e Fase 2”, “abatimento contratual” e “aditivo contratual não finalizado”), concluindo o Perito Oficial pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

existência de saldo credor (“subtotal a ser restituído”) em favor dos Autores-Reconvindos, no valor de R\$ 398.472,27 (planilha de cálculo de fls.2269).

Observo que, em relação às denominadas “despesas indiretas” (pactuadas em doze parcelas mensais de R\$ 13.333,00, no valor total de R\$ 159.996,00 – cláusula 11.1 do contrato – fls.159), correto o cálculo constante do laudo pericial: em razão do contrato ser dividido em duas fases, o Perito Oficial provisionou “50% das despesas indiretas para a Fase 1 e 50% para a Fase 2” e, em consequência, apurou que “a cada fase é atribuído o valor de despesas indiretas de R\$ 79.998,00” (fls.2032).

Logo, considerando que cumprido o percentual de 73,60% da “Fase 1” e de 0,00% da “Fase 2” do contrato pela Requerida-Reconvinte (fls.2031), devido o pagamento pelos Autores-Reconvindos (a título de “despesas indiretas”) do valor correspondente a 73,60% de R\$ 79.998,00, o que resulta na quantia de R\$ 58.878,53 (conforme apurado pelo Perito Oficial – fls.2032).

Observo, ainda, que ausente contrariedade técnica que infirme as conclusões do Perito Oficial – salientando-se que o Perito Oficial já prestou esclarecimentos quanto aos questionamentos deduzidos pela Requerida-Reconvinte (fls.2136/2163), e que incabível a realização de nova perícia fundada no descontentamento com as conclusões do laudo pericial.

Por sua vez, quanto ao pleito reconvenicional, não comprovado o alegado aumento do escopo do trabalho (ônus que incumbia à Requerida-Reconvinte), tampouco formalizados aditivos contratuais aptos a justificar a cobrança de valores adicionais pela Requerida-Reconvinte (nos termos da cláusula 9ª do contrato – “Fica certo que qualquer tipo de aditivo ou serviço adicional só poderá ser executado após formalização por escrito, com o de acordo da Contratante [Autores-Reconvindos] – fls.158), o que torna correta a improcedência da reconvenção.

Contudo, com razão a Requerida-Reconvinte quanto à distribuição das verbas de sucumbência: caracterizada a sucumbência recíproca na ação principal, em maior parte dos Autores-Reconvindos (pleiteada indenização no valor total de R\$ 1.326.864,33, mas condenada a Requerida-Reconvinte ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamento da quantia de R\$ 398.472,27), de modo que razoável que os Autores-Reconvindos arquem (na ação principal) com 2/3 das custas e despesas processuais (arcando a Requerida-Reconvinte com a parcela remanescente), e fixados os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, com igual rateio.

Na reconvenção, razoável a majoração dos honorários advocatícios do patrono dos Autores-Reconvindos para 12% do valor da reconvenção, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Dessa forma, de rigor o parcial provimento do recurso.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para que os Autores-Reconvindos arquem (na ação principal) com 2/3 (dois terços) das custas e despesas processuais (arcando a Requerida-Reconvinte com a parcela remanescente), e fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da condenação, com igual rateio, e, na reconvenção, majorados os honorários advocatícios do patrono dos Autores-Reconvindos para 12% (doze por cento) do valor da reconvenção, com correção monetária desde a apresentação da reconvenção e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, observados os parâmetros estabelecidos nos artigos 389, parágrafo único, e 406, parágrafo primeiro, ambos do Código Civil (com redação dada pela Lei número 14.905/2024) – mantidos, no mais, os termos da sentença.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator