



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290215

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042067-54.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ARQNOVA PROJETO RÁPIDO, CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO EIRELI, é apelada GIANPAOLA CINIGLIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 3597

Apelação nº 1042067-54.2023.8.26.0002

Comarca: São Paulo - 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Apelante: Arqnova Projeto Rápido, Construção e Gerenciamento Eireli (autora)

Apelada: Gianpaola Ciniglio (ré)

Juiz prolator da decisão: *Adilson Araki Ribeiro*

APELAÇÃO. CONSUMIDOR. AÇÃO MONITÓRIA CONVERTIDA EM PROCEDIMENTO COMUM. INADIMPLENTO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EXECUÇÃO DE REFORMA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA AUTORA BEM COMPROVADA.

1. Ação e reconvenção julgadas parcialmente procedente em primeira instância.
2. Recurso da autora/reconvinda não provido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora:
 - 3.1. Reforma de imóvel não concluída. Inexecução completa dos serviços contratados. Necessidade de reparos dos serviços executados apurados através de perícia judicial.
 - 3.2. Inexistência de obrigação de apresentação de três orçamentos para fins comparativos, quando os valores indicados se mostram compatíveis com o mercado.
 - 3.3. A responsabilidade pelo atraso na obra é da autora, que não comprovou que as modificações solicitadas pela ré deram causa ao atraso, não se desincumbindo do ônus de comprovar suas alegações. Incidência do art. 373, II, do CPC.
 - 3.4. Responsabilidade objetiva do fornecedor pelos danos decorrentes da falha na prestação do serviço, nos termos do art. 14 do CDC.
 - 3.5. Reembolso de aluguel de espaço para guarda de móveis durante o período de reforma devido.
4. Dispositivo: Recurso da autora desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 679/685, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente tanto a ação monitória para cobrança de valores derivados de

inadimplemento de contrato de prestação de serviços para reforma de imóvel residencial (convertida em ação de procedimento comum; fls. 129), quanto a **reconvenção**, estando a *parte dispositiva* de referida decisão, no que interessa ao julgamento do recurso, redigida nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação principal, o que faço com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, para condenar a Ré a pagar à Autora, o valor de R\$ 28.599,43, com juros de 1% e correção pela tabela do TJSP da data do vencimento. Reciprocamente vencidas, deverão as partes arcar com a honorária da parte adversa que arbitro, em conformidade com o artigo 85, §2º do mesmo diploma legal, em 10% sobre o valor da condenação.

Em prosseguimento, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a reconvenção, o que faço com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, para condenar a Autora/Reconvinda a pagar à Ré/Reconvinte, o valor de R\$ 44.626,60, com juros de 1% e correção pela tabela do TJSP do desembolso. Reciprocamente vencidas, deverão as partes arcar com a honorária da parte adversa que arbitro, em conformidade com o artigo 85, §2º do mesmo diploma legal, em 10% sobre o valor da condenação.

As custas e despesas existentes ficam suportadas de igual proporção ou, seja, metade a cada parte contendora”.

Recurso da autora/reconvinda sustentando, em *síntese*, ausência de idoneidade do orçamento para embasar a pretensão de reparos no imóvel objeto do “*contrato de execução de obra*”, bem como da necessidade de todos os itens orçados, *defendendo* a necessidade da realização de *três orçamentos* para fins comparativos. *Acréscita* que os atrasos na obra se deram em razão das modificações

solicitadas pela apelada, e se *insurge* contra a condenação ao pagamento da quantia referente ao aluguel do espaço para guardar os móveis durante a reforma, porque desprovida de comprovação. *Pede* a reforma da r. decisão recorrida (fls. 694/711).

Contrarrazões às fls. 776/784.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 799/800).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença de fls. 679/685, porque condutora de adequada solução à lide.

2. Síntese da demanda:

2.1. Em janeiro de 2022 a *autora* foi contratada pela ré para realizar a reforma do imóvel localizado na *Rua Capitão Fonseca Rosa*, nº 39, *apartamento nº 53, Edifício Graúna*, em São Paulo-SP, tendo as partes ajustado inicialmente o valor de R\$ 267.850,19 (fls. 16/36), mas o ajuste sofreu aditivos que elevaram o custo da obra em R\$ 66.238,48, dos quais a ré efetuou pagamento parcial de R\$ 22.831,54, restando *saldo devedor de R\$ 43.406,94*.

2.2. A ré apresentou *embargos monitórios com*

reconvenção, alegando que *os serviços não foram executados com a qualidade contratada*, permanecendo inacabados e com defeitos. *Pediu* o ressarcimento de R\$ 37.370,00, valor necessário para contratação de terceiros para conclusão dos serviços mal prestados, além de indenização de R\$ 11.157,87 pelos custos com aluguel de espaço para armazenamento de móveis, em razão do atraso na obra (fls. 66/75).

2.3. A ação foi *convertida em procedimento comum* (fls. 129/130), com posterior prolação de sentença de ***parcial procedência da ação e da reconvenção***, com o que a autora/reconvinda não se conforma. ***Sem razão, no entanto.***

3. Alegação de não comprovação da necessidade de execução dos itens orçados para finalização da obra. Descabimento.

3.1. A autora/reconvinda questiona o orçamento apresentado pela ré para embasar a pretensão de reparos no imóvel objeto da demanda, sustentando *ausência de idoneidade e de comprovação da necessidade de todos os itens orçados*, além de defender a *obrigatoriedade da realização de três orçamentos para fins comparativos*.

3.2. Ocorre que a prova é *conclusiva* no sentido de que ocorreram falhas na execução dos serviços prestados pela apelante, demandando reparos e complementações para adequação da obra a que foi contratada, tendo o perito afirmado que ***“o terceiro item (Acabamento da obra) de fato se mostra coerente com a situação apresentada no***

objeto da perícia, pois os itens apontados não foram aprovados pela Ré” (laudo pericial; fls. 478/479 – **destaque na citação**), o que induz respaldo técnico ao valor arbitrado na sentença.

As *objeções e impugnações* ao laudo manifestadas pela autora (fls. 517/545) não abalaram as *conclusões técnicas* do competente perito, que bem esclareceu a questão atinente à inexecução total dos serviços contratados e à comprovação da necessidade de execução dos itens orçados para o término da obra inacabada, ao dispor *expressamente* que:

“Com relação ao orçamento de fls. 94, o valor descrito de R\$ 37.370,00 refere-se unicamente ao término dos seguintes itens inacabados:

- *Refazer os itens em desconformidade do banheiro;*
- *Ajustes nas janelas;*
- *Ajuste no acabamento do piso de madeira;*
- *Acabamento do duto da coifa;*
- *Corrigir execução da bancada de mármore.*

Todos fazem parte dos itens inacabados por parte do Autor e na planilha de estimativa encontramos o valor de R\$ 33.824,70, este sendo 91% do orçamento apresentado. Portanto dentro do valor apresentado pela Ré. (complementação ao laudo pericial; fls. 571).

3.3. Além disso, não há que se falar na necessidade de três orçamentos para fins comparativos porque a *perícia* revelou que os valores apresentados no documento de fls. 94 não destoam do valor de mercado.

3.4. Diante deste quadro, era mesmo caso de determinar à autora que custeie a finalização da reforma no apartamento da requerida/reconvinte, orçada em R\$ 37.370,00 (fls. 94), porque é da autora (contratada) a responsabilidade pela boa qualidade e entrega do serviço contratado, completamente terminado, situação não verificada na hipótese dos autos.

4. Responsabilidade pelo atraso na obra.

4.1. Não é demais ressaltar que a relação jurídica estabelecida entre as partes é inequivocamente de consumo, submetendo-se às regras do *Código de Defesa do Consumidor*, tendo por objeto a prestação de serviços de reforma de imóvel.

Nesta perspectiva, aplica-se a responsabilidade objetiva do fornecedor pelos danos causados, nos termos do art. 14 do CDC, que dispõe:

"O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos."

4.2. *No caso dos autos*, não há dúvida de que o prazo contratualmente estabelecido para a conclusão da obra era 27 de maio de 2022, conforme cronograma apresentado pela própria apelante (fls. 338/341), não foi cumprido tempestivamente.

A recorrente alega que o atraso decorreu de modificações solicitadas pela própria apelada durante a execução dos serviços, mas não comprovou tal fato, não tendo produzido nos autos prova satisfatória no sentido de que a demandada tenha dado causa ao atraso na conclusão da obra.

Tem-se ainda que *são verossímeis* os fatos afirmados na reconvenção, e compatíveis com o que ordinariamente ocorre quando há descumprimento de contrato de empreitada, cumprindo destacar ainda que ao caso incide o disposto no art. 373, II, do CPC, que é no sentido de que o ônus da prova *incumbe ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor*, do que não se desincumbiu.

4.3. Como bem destacado na r. sentença (fls. 682/683):

“Conforme indicado alhures, à luz da cláusula 10.2 do contrato inicialmente entabulado pelas partes (fls. 16/36) foi descumprida pela Autora/Reconvinda, posto que a reforma não foi finalizada em 27 de maio de 2022 conforme previsto no cronograma ajustado pelas partes. Ademais, não foram carreados aos autos, a indicar devidamente o término da prestação de serviços, o termo de vistoria e conclusão de obra, e termo de aceitação, ambos previstos às cláusulas 6.1 e 6.4 o contrato (fl. 23).

Adicionalmente, insta salientar que o quanto asseverado pela Ré/Reconvinte, referente à falha na prestação de serviços pela Autora/Reconvinda, ainda encontra amparo na notificação extrajudicial enviada por aquela (fls. 37/41), bem como nas reclamações realizadas pela administração do condomínio em que se encontra o imóvel objeto da reforma (fls. 79/81)''.

Verifica-se que a questão foi bem enfrentada neste ponto da decisão, de forma que – *a rigor* - seria caso de confirmação da r. sentença mediante incidência do art. 252 do *Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo*.¹

5. Comprovação da contratação do espaço para guarda de móveis e pertinência da condenação.

5.1. No tocante à alegação de ausência de comprovação da contratação do espaço para guarda dos móveis, tal argumento não merece prosperar porque os comprovantes de pagamento acostados às fls. 82/91 (com as devidas exclusões realizadas pelo n. magistrado) evidenciam de forma incontestada a realização das despesas alegadas.

Ademais, é plenamente razoável e previsível que, durante uma reforma, o proprietário do imóvel necessite retirar seus móveis e pertences do local, bem como encontrar um espaço adequado para guardá-los até a conclusão dos serviços.

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento. (Redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017)

5.2. Dessa forma, existindo evidente *nexo causal* entre o atraso na entrega da obra e a necessidade de prolongamento do período de aluguel do espaço para guarda dos móveis, *de rigor o dever de ressarcimento dos valores gastos* porque não é razoável que a consumidora arque com os prejuízos decorrentes do atraso na entrega da obra, quando não deu causa ao inadimplemento.

6. ***Em síntese***, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios devidos pela *autora-reconvinda* para 15% (*quinze por cento*), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator