



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007556-23.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante JCT EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA-EPP, é apelado LARATM PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007556-23.2023.8.26.0554

Processo originário nº 1007556-23.2023.8.26.0554

Apelante: Jct Empreendimentos e Construções Ltda-epp

Apelado: Laratm Participações e Administração de Bens

Próprios Ltda

Comarca: Santo André

Juiz (a): Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Voto nº 11650

Contrato de empreitada – Pagamento integral do preço – Atraso na conclusão da obra – Pedido de obrigação de fazer cumulado com cobrança de multa contratual – Alegação de imprevisão de prazo para cumprimento da obrigação e, portanto, não incidência da mora contratual – Pedido reconvenicional – Ré reconvinte sustenta pacto adjeto superveniente para complementação de preço, sob o argumento de imprevista elevação dos insumos necessários à conclusão da obra – Sentença de procedência da ação principal e improcedência da ação reversa – Inconformismo da ré reconvinte – Reposição das alegações articuladas na contestação e na reconvenção – Alegações da ré reconvinte não demonstradas por quaisquer dos meios de prova – Imposição do princípio “pacta sunt servanda” à relação jurídica havida entre as partes – Sentença mantida – Recurso não provido.

1. Versam os autos sobre ação de obrigação de fazer cumulado com cobrança de valor de multa pecuniária por descumprimento contratual e pedido reconvenicional.

A **sentença** (págs. 157/160) julgou procedente o pedido formulado na petição inicial para condenar a ré na obrigação de fazer consistente na entrega das obras pactuadas no contrato no prazo de 180 dias, sem prejuízo de eventual

conversão em perdas e danos, bem como ao pagamento de multa contratual, nos termos da cláusula 11ª, parágrafo único do instrumento, determinando a apuração do valor em fase de liquidação. Julgou improcedente o pedido reconvencional. Condenou a ré na ação principal a pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios calculados à base de 10% do valor atualizado da causa; Condenou a ré-reconvinte a pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios calculados à base de 10% do valor atualizado da reconvenção, sobrestada a exigibilidade dos ônus da sucumbência em razão da gratuidade da justiça deferida à ré-reconvinte.

Apela a ré reconvinte, reposicionando alegações já feitas na contestação. Sustenta, em síntese, que o prazo para entrega da obra constante do contrato com a autora foi estipulado para preencher formalidade contratual; que a execução do contrato ficou inviabilizada por imprevisível alta dos materiais e outros insumos de construção e da mão de obra; e que, diante da elevação do preço dos materiais necessários à consecução da obra, propôs – e os investidores aceitaram – reajuste do preço por meio de aditamento do contrato, recusando-se a autora a assinar o instrumento; que o contrato não possui cláusula de rescisão contratual e que a previsão de multa contratual por atraso, calculada *pro rata die*, obsta a fixação de prazo para a entrega da obra. Com estes argumentos pede a reversão do julgado ou, subsidiariamente, que os efeitos dos benefícios da gratuidade da justiça estendam-se à reconvenção para suspensão da execução do julgado.

Recurso tempestivo, isentada a apelante de preparo porque beneficiária da gratuidade da justiça.

Contrarrazões apresentadas às págs. 172/176.

Não houve oposição ao julgamento virtual,

É o relatório.

2. O apelo não merece provimento.

A relação jurídica foi estabelecida entre as partes por meio de instrumento contratual regular, e nele constam a qualificação das partes, o objeto da contratação, preço, condições de pagamento, prazo de entrega e previsão de multa contratual por descumprimento da obrigação da empresa contratada, ora ré.

O pagamento integral do preço ajustado no contrato é fato incontroverso.

Embora a ré-reconvinte alegue aditamento contratual superveniente, por força da elevação do preço dos insumos necessários à realização da obra e, por conseguinte, atraso em sua execução, não há previsão de flexibilização do valor pactuado no contrato, e a ré reconvinte não se desincumbiu do ônus da prova para justificação da exigência de complementação do valor pactuado e do atraso na conclusão da obra.

Alega a reconvinte, igualmente, anuência verbal da autora com a proposta do pacto adjeto posterior – que se teria recusado a cumprir a palavra empenhada com assinatura na minuta do aditamento – , sem, no entanto, produzir qualquer prova dessa alegada modificação da base do contrato celebrado com a reconvinda.

Se o contrato não foi cumprido por culpa da ré contratada para a construção da unidade residencial no prazo avençado, e as partes acham-se vinculadas por livre manifestação de vontade ao instrumento, isto é, sem quaisquer vícios anuláveis das obrigações, como é no caso concreto, impõe-se a aplicação do princípio *pacta sunt servanda* à relação jurídica havida entre as partes e interpretada em primeiro grau de jurisdição e nesta sede recursal, negada pela devedora da obrigação sob diversos e infundados argumentos.

Contra texto expresso no contrato que faz lei entre as partes (cláusula décima-terceira, pág. 14), a ré reconvinte, de fato, não cumpriu o prazo de entrega da obra que, iniciado na data de 10/7/2021 com prazo de conclusão de 14 meses, com prazo de carência ou tolerância máxima de 60 dias diante de eventual incidência de caso fortuito ou força maior, venceu em 9/11/2021 sem a entrega da obra.

Embora a reconvinte escude-se no fato de a cláusula contratual não fazer menção expressa ao dia de vencimento do

prazo para cumprimento da obrigação, tal verificação dessa data não é dependente de qualquer complexidade de entendimento na produção de sentido textual, bastando o cômputo simples de meses e dias assinalados no calendário.

Em consequência disso, o recurso da ré reconvinte promissória da obrigação de construção da obra no prazo pactuado carece de lógica e discernimento, sendo de rigor a declaração de obrigação de fazer e a aplicação da multa contratual prevista por atraso na conclusão da obra.

Já quanto ao pedido reconvenicional, a insuperável ausência de prova do alegado pacto adjeto superveniente impede o acolhimento do pedido de condenação da autora reconvinda no pagamento do hipotético preço complementar impede o acolhimento da pretensão da ré reconvinte, sendo de rigor o decreto de improcedência da reconvenção confirmado conforme fundamentação desta decisão colegiada.

Em suma, a sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Por fim, por força do disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, elevo a verba honorária advocatícia sucumbencial devida pela ré na ação principal e na reconvenção para 12% sobre a mesma base estabelecida na sentença, ressalvada a suspensão da exigibilidade prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil para a apelante em ambas as demandas.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento ao apelo da ré reconvinte**.

MÁRIO DACCACHE
Relator