



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005053-03.2016.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTONIO GERALDES LICO, é apelado BRAS RONALDO LOPES CONSTRUTORA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Capital – Foro Regional de Santana – 3ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Anderson Suzuki

Apelante: Antonio Geraldês Lico

Apelada: Brás Ronaldo Lopes Construtora – ME

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – EMPREITADA – COBRANÇA – Incontroversa a contratação – Laudo pericial comprovou a construção de área excedente – **SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA**, para condenar o Requerido ao pagamento do valor de R\$ 108.972,52 – Serviços indicados pela Autora (com exceção da pintura do imóvel) integram o contrato original – Não comprovada a contratação de serviços adicionais – Requerido efetuou O pagamento de quantia superior à devida – Incabível a condenação ao pagamento de valores remanescentes – **RECURSO DO REQUERIDO PROVIDO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE A AÇÃO**

Voto nº 41172

Trata-se de apelação interposta pelo Requerido contra a sentença de fls.290/293, prolatada pelo I. Magistrado Anderson Suzuki (em 27 de março de 2024), que julgou procedente a “ação de cobrança por serviços de empreitada”, para condenar o Requerido ao pagamento do valor de R\$ 108.972,52 (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 15% do valor da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 108.972,52).

O Requerido opôs embargos de declaração (fls.296/298), que foram rejeitados (decisão de fls.306/307). Em seguida, apelou.

Alega que o laudo complementar ratificou as conclusões do laudo anterior, que apurada a construção de cinquenta metros quadrados de área além daquela prevista no contrato (o que corresponde à quantia de R\$ 14.545,00), que o custo total do serviço equivale a R\$ 174.545,00, que praticamente todos os serviços indicados na petição inicial (com exceção da pintura do imóvel) estavam incluídos no contrato de empreitada, que efetuado o pagamento de quantia superior (valor de R\$ 210.380,00), que a prova testemunhal comprovou que a Autora não concluiu a obra, que aplicável a exceção do contrato não cumprido, e que eventual débito remanescente quanto ao serviço de pintura (valor de R\$ 7.500,00) já foi adimplido em razão dos valores pagos a maior. Pede o provimento do recurso, para julgar improcedente a ação (fls.310/323). Preparo a fls.324/325.

Contrarrazões a fls.333/342.

É a síntese.

Fatos incontroversos que celebrado “contrato de prestação de serviços”, em 28 de julho de 2014, que tem por objeto a construção de área total de 550m² em terreno situado à Rua Cristóvão Vaz, número 60, Jardim São Paulo, São Paulo/SP, correspondente a quatorze imóveis contendo um dormitório, sala, cozinha, dois banheiros e área de serviço, incluindo “toda mão de obra para a construção de quatorze casas, como: fundações, alvenaria, lajes, instalações elétricas e hidráulicas, colocação dos lavatórios, piaas, bacias, condutores elétricos, fiação, registros, interruptores, portas, janelas, vidros, portões, torneiras, fechaduras, luminárias, canos, tubulações, pisos e azulejos de todas as casas”, e que pactuado o valor de R\$ 160.000,00 pelos serviços, incumbindo ao Requerido o fornecimento do material necessário, com o término da obra previsto para 11 de junho de 2015 (fls.11/12).

A Autora alega, na petição inicial, que “durante a execução da obra, o reclamado mudou o projeto, tendo que o reclamante construir 668,80m², pois teve que construir mais uma casa”, que contratada adicionalmente a construção de “mais quatorze banheiros, 50m² de contrapiso (concreto) na frente dos imóveis,

38m² de piso no corredor dos imóveis, 38m² de piso no corredor dos imóveis, e 72m² de muros nos imóveis”, além da “montagem de vinte e quatro batentes de portas” e do serviço de pintura, e que devido o valor adicional de R\$ 108.972,52.

O Requerido sustenta, na contestação (fls.25/33), que adimpliu “muito a mais do que estava previsto pela construção e contrato” (valor de R\$ 206.880,00), e que a Autora “agiu com dolo e má-fé, para receber os pagamentos avançados dependentes das etapas de construção, desenvolveu um trabalho extremamente defeituoso, absolutamente incompatível com os serviços contratados, pediu adiantamentos, e recebeu mais do que contratado, utilizando-se da boa-fé do reclamado”.

O laudo pericial de fls.167/193 constatou que “o total de área construída do imóvel é da ordem de 600,00m²”, que “no local existem 15 casas sobrepostas, idênticas, com exceção da Casa 11 que é maior que as demais”, e que as casas “são constituídas de sala, cozinha, suíte, área de serviços e lavabo” e possuem dois banheiros cada (“sendo um suíte e outro no lavabo”).

A Autora apresentou parecer técnico divergente e formulou quesitos suplementares (fls.201/209), e intimado para a manifestação acerca daquele documento, o Requerido permaneceu inerte (certidão de fls.212).

Ao depois, proferida sentença de improcedência (fls.217/219), sem a intimação do Perito Oficial para esclarecimentos, e considerando que a sentença anterior acolheu integralmente as conclusões do laudo pericial (com a existência de prejuízo à Autora), o acórdão de fls.263/264 deu provimento ao recurso da Autora, para afastar a sentença e determinar a intimação do Perito Oficial para prestar esclarecimentos acerca dos quesitos suplementares e do parecer técnico divergente apresentados pela Autora.

O Perito Oficial prestou os esclarecimentos de fls.275/282, com respostas aos quesitos complementares, e, então, sobreveio a sentença de procedência da ação, que acolheu integralmente as pretensões da Autora.

Concluída a necessária digressão, passo a apreciar o recurso.

Inconteste que pactuado o valor de R\$ 160.000,00 para a construção de área correspondente a 550m² (o que resulta no valor de R\$ 291,91 por m²), e que apurada a construção de área total de 600m² (laudo pericial de fls.167/193), de modo que o valor devido pela área excedente à inicialmente contratada equivale a R\$ 14.595,50 (R\$ 291,91 x 50m²).

Por sua vez, o laudo pericial apurou que cada um dos quinze imóveis possui dois banheiros (um lavabo e uma suíte), conforme já previsto no contrato original, o que torna descabida a cobrança quanto à construção de “mais quatorze banheiros”.

De igual modo, a avença estabeleceu a obrigação da Autora pela realização de todos serviços de alvenaria, instalação de pisos e portas necessários à construção dos imóveis, o que pressupõe a inclusão dos demais serviços indicados na petição inicial, com exceção da pintura do imóvel (“50m² de contrapiso – concreto – na frente dos imóveis, 38m² de piso no corredor dos imóveis, 38m² de piso no corredor dos imóveis, e 72m² de muros nos imóveis”, além da “montagem de vinte e quatro batentes de portas”) – e, portanto, incumbia à Autora a comprovação de que os itens mencionados foram contratados de forma adicional, o que não ocorreu.

Nesse sentido, considerando que o Requerido reconhece a exigibilidade dos valores correspondentes à construção da metragem adicional e ao serviço de pintura, apurado o valor total do contrato em R\$ 182.045,00 (R\$ 160.000,00 + 14.545,00 + R\$ 7.500,00).

Quanto aos pagamentos efetuados, os recibos e comprovantes de depósitos de fls.46/69 demonstram o pagamento pelos serviços prestados “à Rua Cristóvão Vaz, 60”, no período de 29 de julho de 2014 a 03 de julho de 2015, no valor de R\$ 211.780,00 (R\$ 1.000,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 6.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 1.500,00 + R\$ 3.500,00 + R\$ 600,00 + R\$ 1.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 1.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 2.000,00 + R\$ 6.000,00 + R\$ 6.500,00 + R\$ 1.000,00 + R\$ 6.000,00 + R\$ 4.000,00 + R\$ 3.500,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 500,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 6.000,00 + R\$ 6.000,00 + R\$ 1.000,00 + R\$ 9.000,00

+ R\$ 5.000,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 100,00 + R\$ 1.500,00 + R\$ 200,00 + R\$ 2.000,00
+ R\$ 3.000,00 + R\$ 12.200,00 + R\$ 1.000,00 + R\$ 6.500,00 + R\$ 780,00 + R\$
800,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 200,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 200,00 + R\$ 6.500,00 + R\$
800,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 2.000,00 + R\$ 4.500,00 + R\$ 6.500,00 +
R\$ 1.000,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 4.500,00 + R\$ 3.000,00 + R\$ 100,00
+ R\$ 4.000,00 + R\$ 3.500,00 + R\$ 1.000,00 + R\$ 4.000,00).

A Autora sustenta, na réplica de fls.96/102, que “os recibos juntados não foram para pagamento do objeto aqui postulados” e que “os recibos juntados às fls.58 docs. 57/58, e documentos de fls.59/60/61/62/63/64/65/72/74/75/76, referem-se à construção de 120 metros quadrados de alvenaria para a preparação do telhado junto à obra, bem como os 340 metros de telhados confeccionados, pois o contrato original não previa a construção do telhado isto porque a construção iria ser finalizada somente com a laje, todavia, as partes se compuseram para a construção do telhado, que por sinal fora solvido pelo requerido”.

Todavia, o artigo 619 do Código Civil estabelece que “Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra” – e não apresentada prova escrita que demonstre a alteração do projeto original para a construção de telhado, tampouco a pactuação de valores adicionais por aquele serviço.

Logo, porque não comprovada a contratação de serviços adicionais e porque demonstrado o pagamento de valor superior ao devido, descabida a condenação do Requerido ao pagamento de eventual quantia remanescente, o que impõe o provimento do recurso, para julgar improcedente a ação.

Em razão da sucumbência, a Autora arca com o pagamento das custas e despesas processuais e os honorários advocatícios do patrono do Requerido, que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo segundo, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para julgar improcedente a ação, condenando a Autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do Requerido, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, com correção monetária desde o ajuizamento da ação 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).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator