



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1000305-16.2021.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que é apelante AUTOVIA TERRAPLANAGEM E PAVIMENTACAO EIRELI, é apelado RESIDENCIAL SÃO PAULO SPE LTDA.

ACORDAM, em 33ª 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 Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 7 de abril de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000305-16.2021.8.26.0168

Comarca: Dracena

Apelante: Autovia Terraplanagem e Pavimentacao Eireli

Apelado: Residencial São Paulo Spe Ltda

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48592)

CONTRATO DE EMPREITADA – Terraplanagem e pavimentação – Responsabilidade técnica – Declaração sobre exame do local de realização dos serviços e arredores – Falta de justa causa para cobrança de valores relacionados à movimentação de terra – Transporte de insumos incluído na prestação do serviço – Confissão da apelada para a falha no projeto de topografia primitivo – No entanto, prestação do serviço da apelante que abrangia o serviço de topografia – Responsabilidade técnica – De qualquer forma, sem comprovação para a reconstrução de guias e sarjetas – Sem demonstração do pagamento impontual – Ciência inequívoca sobre o gravame dos imóveis dados em pagamento – Alienação fiduciária registrada e posteriormente cancelada, sem prejuízo – Atraso na conclusão dos serviços – Descumprimento contratual – Multa – Hipótese para incidência – Sem razão para redução – Entrega parcial, com assunção de obrigação de refazimento de serviços – Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por AUTOVIA TERRAPLANAGEM E PAVIMENTAÇÃO EIRELI – ME (fls. 818/843) contra a sentença de fls. 803/815, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Dracena, Dra. Aline Tabuchi da Silva, que julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos pela apelante, para condenar RESIDENCIAL SÃO PAULO SPE LTDA. ao pagamento do reajuste da Massa CBQU pelos índices oficiais (tabela DNIT), em 20.8.2019, valor a ser apurado em liquidação de sentença por simples

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cálculos aritméticos, registrando que: *“Os valores em atraso serão corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP, a partir de 20/08/2019 e juros de mora de 1%, ao mês, a contar da citação”*. E, em razão da sucumbência mínima da apelada, condenou a apelante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. E julgou procedente a reconvenção, para condenar a apelante ao pagamento de multa no valor de R\$ 616.000,00, corrigido a partir da data da conclusão da obra (30.4.2020), acrescido de juros a contar da citação. Em razão da sucumbência, condenou a apelante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

A apelante faz síntese dos fatos. Argui a nulidade do laudo pericial e, conseqüentemente, da sentença. Diz que o laudo não observa metodologia da área da Engenharia, apenas traz interpretações do Perito sobre cláusulas contratuais. Entende que a prova pericial é lacônica e inconclusiva. Transcreve julgamentos. Noticia o maior custo, por ter sido necessária a utilização de jazida diversa daquela indicada no contrato, mais distante, na medida em que o material da primeira jazida era impróprio. Atribui responsabilidade à apelada pela alteração superveniente. Requer aplicação do art. 619 do Código Civil. Alega que era sua obrigação a execução da obra de acordo com os projetos apresentados pela apelada. Destaca a confissão sobre o erro topográfico. Nega que a cláusula contratual 11.1 faça referência a erros de projetos. Indica custos não previstos no contrato para demolição e reconstrução de guias e sarjetas. Pontua o atraso de pagamento da segunda parcela. Rejeita tenha havido novação. Sustenta o inadimplemento contratual, pleiteando a aplicação da multa contratual. Assevera ter sido a apelada quem deu causa aos impedimentos para a conclusão de parte das obras. Menciona a falta de remoção do linhão de energia elétrica existente na área da pavimentação. Recusa o descumprimento dos prazos contratuais. Não identifica a hipótese para a aplicação de multa em seu desfavor. Subsidiariamente, requer o reconhecimento da culpa concorrente. Solicita a redução da multa, entendendo-a excessiva diante da conclusão das obras e total adimplemento da obrigação. Transcreve julgamentos. Postula o provimento do recurso.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrarrazões às fls. 851/877.

Oposição ao julgamento virtual (fls. 885).

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Existiu preparo.

Não há arguição de intempestividade.

Assim, presentes os pressupostos, conheço o recurso, mas lhe nego provimento.

As partes firmaram contrato de empreitada para a execução de obras de infraestrutura em empreendimento imobiliário.

Objeto do contrato 2/2018 (cf. instrumento de fls. 31/44) é: a realização de serviços de terraplanagem, abrangendo galeria de águas pluviais (fls. 32); rede de esgoto (fls. 33); rede de água (fls. 34); incluído o serviço de topografia (fls. 35).

A apelante assumiu inteira responsabilidade técnica pela execução dos serviços objeto do contrato (fls. 31 e 35), obrigando-se à execução *“dentro do mais absoluto padrão de rigor técnico, devendo portanto ser entregues completos, pontos e acabados, de acordo com o projeto e normas técnicas vigentes, sempre dentro dos padrões de qualidade especificados e delineados pela fiscalização da CONTRATANTE”* (fls. 37).

E declarou *“conhecer todas as dificuldades existentes e previsíveis com relação à execução dos projetos, plantas e croquis necessários à conclusão dos serviços e de ter examinado o local da realização dos serviços e seus arredores, assim como ter obtido e considerado as informações necessárias da CONTRATANTE e do Poder Público Municipal responsável pela aprovação do empreendimento, assumindo total e integralmente os riscos de imprevistos e encargos financeiros deste contrato”* (11.1 – fls. 42).

Restou pactuado que acréscimos ou decréscimos de serviços seriam ajustados mediante simples aditamento ao contrato, assinado pelas partes, desde que devidamente necessários à conclusão e aprovação do projeto e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

obra (11.2 – fls. 43).

Objeto do contrato 10/2019 (cf. instrumento de fls. 45/58) é: a realização de serviços de terraplanagem e pavimentação, abrangendo a regularização e compactação subleito; base de solo estabilizado sem mistura; compactação; proctor normal; escavação; carga e transporte do solo; base de solo fino; transporte de CBUQ; imprimação da base com CM30; ligante RR 2C; aplicação de CBUQ com espessura de pavimento acabado; CBUQ, guias e sarjetas extrusadas (fls. 46).

A apelante manteve sua inteira responsabilidade técnica pela execução dos serviços objeto do contrato, com atenção às normas técnicas (fls. 49).

No instrumento do contrato subscrito pelas partes, responsável técnica pela execução dos serviços, a apelante confessou que examinou o local e seus arredores.

Nesse contexto, era pressuposto para a adequada prestação do serviço que fizesse prévio ensaio para atender as normas técnicas de compactação do solo e dimensionasse precisamente o preço da contraprestação.

O Perito Judicial prestou esclarecimento no mesmo sentido (fls. 579):

“Para a definição de empolamento, é o acréscimo no volume de solo quando este é retirado do seu estado natural. Taxa de acréscimo aplicada sobre o volume de solo natural retirado. O empolamento é importante para a cubagem do material a ser empregado e o transporte do mesmo que é determinante na composição do custo para o serviço. O empolamento considerado na elaboração de orçamentos deve ser calculado a partir de ensaios de laboratório realizados nos cortes e empréstimos da obra. Tais ensaios têm o escopo de fundamentar a indicação ou rejeição da utilização dos solos para as seções de aterros”.

E apontamento sobre as diretrizes técnicas para o orçamento (fls. 589):

“Nas atividades técnicas orientadas por engenheiros com experiência na área, principalmente relacionados as atividades de caráter técnico orçamentista, o detalhamento executado de forma “pormenorizada”, com itens detalhados e específicos para cada atividade e serviço, gerando maiores esclarecimentos sobre os serviços executados, a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

forma como serão realizados, valores e pagamentos relativos a cada serviço, e quais unidades de medida que foram adotadas, (exemplo R\$/m³, ou R\$/unidade), de acordo com os parâmetros adotados, ou seja, o BOLETIM REFERENCIAL DE CUSTOS – TABELA DE SERVIÇOS (DER, SINAPI, CPOS, cotação/orçamento), existem itens que classificam este tipo de serviço relacionado ao transporte e deslocamento de terra, principalmente para atividades de infraestrutura”.

O Perito Judicial, graduado em engenharia civil, com registro no Conselho profissional, foi nomeado, sem qualquer questionamento das partes a respeito.

O laudo pericial contém exposição do objeto da perícia, a análise técnica ou científica realizada; a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou; resposta conclusiva a todos os quesitos (art. 473 do Código de Processo Civil).

Assim, não identifico vícios no trabalho elaborado pelo profissional nomeado pelo Juízo.

Não há notícia de que a apelante tenha cientificado a apelada a respeito, a fim de que fosse celebrado aditamento contratual sobre a necessidade de movimentação de terra em maior extensão.

A prestação do serviço abrangia o transporte de insumos e materiais que seriam utilizados e empregados na obra (6.4 – fls. 49).

Assim, falta hipótese para a exigência de qualquer valor, exatamente em aplicação ao art. 619, 'caput, do Código Civil, que diz: “*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*”.

Não há indício de que a apelada não podia ignorar a movimentação de terra que estava sendo realizada em distância superior à contratada, conforme era ônus da apelante (art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil), sem hipótese para a aplicação do art. 619, parágrafo único, do Código Civil.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É verdade que em contestação a apelada confessa que houve falha no projeto de topografia primitivo (fls. 118).

No entanto, era de responsabilidade da apelante também o serviço de topografia, pois incluído no objeto do instrumento 2/2018 (fls. 35), tanto assim que no diário de obras há menção à equipe de topografia, com início de marcações (fls. 85).

A nota explicativa de fls. 80/82 menciona a constatação de que *“a área “entre cercas” correspondente às quadras 1 a 34 era menor do que a área do projeto urbanístico”*, exigindo-se que a área entre cercas fosse expandida para correção posicional dos lotes 9 (fls. 80), garantindo *“a preservação da área dos lotes da gleba”*, ainda que afetando a posição *“das ligações de água e esgoto pré implantadas”* (fls. 81/12).

No contrato 10/2019 (cf. instrumento de fls. 45/58), os serviços abrangiam a realização de guias e sarjetas extrusadas (fls. 46).

Seja pelo contrato 2/2018 (cf. instrumento de fls. 31/44), seja pelo contrato 10/2019 (cf. instrumento de fls. 45/58), acréscimos deveriam ser ajustados por meio de aditamento, assinado pelas partes, desde que devidamente necessários à conclusão e aprovação do projeto e obra (fls. 43 e 56).

Embora os diários de obras (fls. 84/88) façam menção ao problema topográfico (fls. 84), não registram a reconstrução de guias e sarjetas.

O Perito Judicial da mesma maneira consignou que, *“conforme visitas técnicas nos locais descritos anteriormente, não foram observadas características que possibilitassem afirmar sobre demolição, e/ou reconstrução de guias, contando a fase do empreendimento”* (fls. 586), tampouco foram apresentados documentos comprobatórios até aquele momento (fls. 586).

Sendo a apelante igualmente responsável pela prestação do serviço de topografia, ausente comprovação efetiva sobre a extensão da alegada reconstrução de guias e sarjetas, não há justa causa para a cobrança pretendida.

Foram dados imóveis em pagamento, que estavam alienados fiduciariamente, gravames de conhecimento inequívoco da apelante, pois registrados (fls. 192/200). Houve o cancelamento posterior, sem prejuízo à apelante. Desse modo, não há que se falar em impontualidade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, é possível verificar que as partes celebraram aditivos contratuais para disciplinar a forma de pagamento de saldo da dívida (fls. 149 e 162). A partir de 1.1.2020, os pagamentos passaram a ser realizados por meio de medição mensal (fls. 162). E foram reunidos recibos (fls. 151/161), comprovantes de transferências bancárias e cheques (fls. 164/173), documentos não impugnados.

Portanto, descabe a exigibilidade de multa contratual com base no alegado atraso no pagamento, posto que, como bem registrou o MM. Juízo 'a quo', o reajuste de preço por tonelada dependia de pronunciamento judicial, o que se fez por meio da presente.

Pelo aditivo de fls. 162, as partes alteraram o prazo de entrega para: **30.4.2020** (fls. 163).

O termo de fls. 176/180, datado de **22.12.2020**, atesta a entrega parcial do loteamento.

Atraso na entrega que o Perito Judicial também registra no seguinte sentido:

“Sendo feitas as considerações dos quesitos anteriores, de acordo com os documentos apresentados e analisados no processo, de acordo com o cadastro municipal, não foram apresentadas justificativas para prorrogação de prazos finais posteriores aos aditivos de prazo, presente no Termo Aditivo aos Contratos 002/2018 e 004/2018, prorrogado para 10/08/2019 (item 2 – fls.149/150) e o Segundo Termo Aditivo ao Contrato 10/2019, prorrogado para 30/04/2020 (item 2.2.1 – fls. 162/163), entendemos que os serviços foram finalizados fora do prazo de acordo com os termos mencionados. Até a presente data não foram especificados documentos que comprovam a prorrogação desses prazos”.

Logo, restou demonstrado o descumprimento contratual da apelante. Assim, é legítima a exigibilidade da cláusula penal (art. 408 do Código Civil).

Descabe a aplicação do art. 413 do Código Civil, pois não se mostra excessiva a multa livremente pactuada pelas partes, na medida em que o termo de fls. 176/180 registra a entrega parcial do loteamento, mas com obrigação da apelante (segunda acordante) de refazimento de pavimentos, de guias e sarjetas e de acabamento de nivelamento de tampas de poços (fls. 178).

Sem reparos à sentença.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e, em aplicação à prescrição do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios de sucumbência em 2% (dois por cento).

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator