



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000375051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001145-37.2022.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante LEONIDAS FRANCISCO APARECIDO ME, é apelado LUIZ FERNANDO GUILHEM ESTELUTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

Apelante: Leonidas Francisco Aparecido Me

Apelado: Luiz Fernando Guilhem Esteluti

Comarca: Santa Fé do Sul – 2ª Vara Cível

Juiz prolator: José Guilherme Urnau Romera

CONTRATO ESCRITO DE EMPREITADA E
CONTRATO VERBAL ADICIONAL PARA
CONSTRUÇÃO DE INFRAESTRUTURA E
CONTRAPISO – DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO
APURADOS EM PERÍCIA JUDICIAL – DEVER DO RÉU
EM REALIZAR OS DEVIDOS REPAROS OU NA SUA
IMPOSSIBILIDADE, EFETUAR O PAGAMENTO DO
VALOR CORRESPONDENTE – VALOR A SER PAGO
QUE DEVE OBSERVAR APENAS OS DEFEITOS
APURADOS EM PERÍCIA JUDICIAL – CABE AO
AUTOR ARCAR COM O SERVIÇO DECORRENTE DA
CONTRATAÇÃO VERBAL, TAMBÉM DEVIDAMENTE
APURADO EM PERÍCIA – DESCONTO DE VALORES
PAGOS PELO AUTOR QUE SERIAM DE
RESPONSABILIDADE DO RÉU – COMPROVAÇÃO –
CABIMENTO – SENTENÇA PARCIALMENTE
REFORMADA.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

VOTOS Nº 49801 e 49802

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que com relação ao processo nº 1001145-37.2022.8.26.0541 julgou procedente o pedido para condenar a parte ré ao cumprimento de reparar todos os defeitos da construção no prazo de 60 dias, sob pena de arcar com os custos no valor de R\$ 21.000,00, e ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, corrigido do arbitramento e com juros de mora da citação, além das despesas processuais e honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade processual concedida; com relação ao processo nº 1002792-67.2022.8.26.0541 julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento da quantia de R\$ 1.609,03, corrigido e com juros de mora da citação, e sendo a sucumbência recíproca, condenou as partes ao pagamento das despesas processuais, na proporção de 50%, e honorários advocatícios da parte adversa fixados em R\$ 1.000,00, observada a gratuidade processual concedida; com relação ao processo nº 1003441-32.2022.8.26.541 julgou improcedente o pedido, condenando a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

Apela a parte ré alegando, em preliminar, cerceamento de defesa. Aduz que no processo 1001145-37.2022.8.26.0541 foram vários os pedidos requerendo a realização de provas, como oitiva de testemunhas e perícia. Cita o direito ao contraditório e a ampla defesa. A perícia foi realizada, mas o perito não respondeu os seus quesitos. Entende que o perito foi parcial. Afirma que era possível o cálculo do material e mão-de-obra empregada para o aumento da construção. Salienta que o apelado não efetuou o pagamento da construção que não estava prevista no contrato de empreitada, no valor de R\$ 16.694,12. Ademais, causa estranheza que o autor pleiteie o abatimento da compra do piso de cerâmica de uma dívida que ele



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

entende que não é devida. Alega que no pedido contraposto informou que o valor do piso foi descontado do valor do contrato e não da obra construída posteriormente. Ressalta que requereu a expedição de ofícios aos bancos credenciados ao Bacen para fornecerem os extratos bancários, mas o pedido não foi analisado. E não se justifica a condenação ao pagamento do valor requerido na inicial, pois o valor do reparo se apresenta superfaturado, uma vez que na perícia foi constatada a necessidade de reparo em apenas alguns cômodos. Pede que o valor dos reparos seja modificado para R\$ 3.238,32, acrescido dos valores dos materiais, como constou da perícia. Reitera que o valor do piso cerâmico já foi pago à época da construção. Argumenta que o valor do seu crédito é de R\$ 44.610,25, mais o valor de 19,99 metros de contrapiso. Por fim, sem qualquer razão a sua condenação ao pagamento da indenização por dano moral.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Pretende o autor com as presentes demandas que a parte ré, com quem celebrou um contrato de empreitada, seja obrigada a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

reparar os danos existentes em seu imóvel decorrentes de falha na prestação do serviço, bem como o recebimento de indenização pelos danos morais sofridos, uma vez que se tratava de local de sua residência. Pleiteou ainda o ressarcimento do valor pago pela compra de porcelanato (R\$ 20.499,83) e GPS para o INSS (R\$ 2.988,29), que seriam de obrigação da parte ré, descontado o valor referente ao serviço extra realizado referente à construção de 53,66 metros de infraestrutura e 50 m² de contrapiso ao redor do imóvel, no valor total de R\$ 18.894,12.

E restou incontroversa a contratação entre as partes, formalizada no contrato escrito juntados nos processos, bem como a contratação verbal para o serviço de construção de infraestrutura e contrapiso ao redor do imóvel.

Observe-se que também não existe dúvida quanto ao pagamento pelo autor com relação ao contrato escrito de empreitada.

Nesse contexto, depreende-se que restou comprovado pelo autor que o imóvel, após a construção e entrega pelo apelante, apresentou problemas, como rachaduras, trincas e infiltrações. Tanto o é que o próprio apelante reconheceu a necessidade da realização de reparos, como se infere da notificação de fl. 14 e trocas de mensagens de fls. 21/34 (do processo 1001145-37.2022).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

E realizada perícia judicial, constatou-se “*que o imóvel sofre com patologias de fatores Endógenos ou internos*” (fl. 237 do processo 1001145-37.2023). Ao responder os quesitos citou os seguintes defeitos de construção: existência de trincas no beiral externo, fissuras na sala de televisão e lavanderia, infiltrações na sala de jantar e estar e parafusos no telhado (fl. 240 do laudo pericial). Também restou apurado a área de contrapiso de 117,84 m² (fl. 236).

Observe-se que não há nada nos autos a desmerecer as conclusões exaradas no laudo pericial, se mostrando vazia a alegação do apelante de que o perito atuou de forma parcial.

E sem qualquer propósito a alegação de cerceamento de defesa, pois as provas necessárias para o julgamento já haviam sido devidamente realizadas. Ademais, era somente do apelante o ônus de juntar aos autos os documentos comprobatórios de possíveis depósitos por ele realizados.

Nessas circunstâncias, evidenciada a existência de danos decorrentes da falha na prestação do serviço relativos à construção do imóvel, sendo do réu a responsabilidade em saná-los.

No entanto, em um ponto merece reparo a sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

Nos orçamentos juntados com a inicial consta expressamente o serviço de conserto de infiltrações na sala de jantar, sala de estar, quarto principal, banheiro e lavanderia, além de pintura em vários cômodos (fls. 15/17 do processo 1001145-37.2022), que como se viu, não foram apurados pelo perito judicial, uma vez que constou expressamente do laudo apenas infiltração na sala de jantar e estar.

E no quesito 12 o perito apontou o valor de R\$ 3.238,22 para o reparo referente à mão-de-obra (fl. 241).

Assim, caso o apelante não cumpra com a obrigação de fazer, não se pode adotar o orçamento juntado pelo autor no valor fixado em sentença, de R\$ 21.000,00, devendo ser adotado o apontado pelo perito judicial, mais o material a ser utilizado.

No tocante ao dano moral, em se tratando da moradia do autor e de sua família, bem como a demora do apelante em resolver a questão, entendo que a indenização se faz devida.

Nesse sentido, bem constou da sentença que:

“Partindo dessas premissas, entendo que está evidenciado nos autos o dever do réu em indenizar a parte autora pelos prejuízos extrapatrimoniais suportados em virtude de sua conduta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 8

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

negligente, já que a parte autora teve frustrada sua legítima expectativa de ver sua obra concluída de maneira regular, conforme avençado.

Mas não é só. O autor comprovou que notificou extrajudicialmente o réu, entrou em contato diversas vezes via WhatsApp e chegou a realizar um registro de reclamação junto ao Procon, esse contexto é capaz de aumentar a frustração do requerente.

Em sua, tais fatos foram suficientes para desestabilizar, abalar a tranquilidade, alterar o ânimo, com infringência a seus direitos da personalidade. Assim, evidente que a conduta do réu ensejou danos morais à parte autora, havendo mais do que um mero aborrecimento do cotidiano.” (fls. 283/284).

Com relação à contratação verbal, as partes divergem apenas sobre a metragem do contrapiso.

E novamente deve ser observado o contido no laudo pericial. Como já dito, o perito apontou uma área de 117,84 m².

Portanto, se o autor reconhece que o valor contratado era de R\$ 44,00 o m² e apurado a área de 117,84 m², se fazia devida a quantia de R\$ 5.184,96 pelo serviço prestado pelo réu.

Em sentença constou de forma expressa o cálculo para se apurar o valor devido pelas partes, veja-se:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 9

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

“Observo que o valor do metro quadrado a ser considerado é de R\$ 44,00, o qual foi informado pelo autor em sua petição inicial, ao afirmar que foram construídos 50 metros quadrados de contrapiso pelo valor de R\$ 2.200,00. O valor não foi contestado pelo réu. Logo, tendo o expert apurado que foram construídos 117,84 metros quadrados de contrapiso, a importância do crédito do demandado é de R\$ 5.184,96 (117,84 m² x R\$ 44,00).

Assim sendo, somando-se os valores referentes ao acréscimo (R\$ 16.694,12) e contrapiso (R\$ 5.184,96), o crédito total do demandado seria de R\$ 21.879,08.

Ocorre que, a parte autora alega que desse valor deveriam ser abatidos os seguintes: R\$ 20.499,83 referente a compra de porcelanatos, que deveria ter sido feita pelo réu; e, R\$ 2.988,29 quanto ao GPS ao INSS, que eram de obrigação do demandado.

Quanto ao abate do valor pago pelo porcelanato, assiste razão ao autor, em parte. O contrato é claro ao dispor que é obrigação do empreiteiro incluir o fornecimento de mão de obra e dos materiais a serem empregados na construção (cláusula 1-5, fl. 10). Na mesma linha, a cláusula 3.1 dispõe que o contratado receberá o pagamento pelos serviços prestados e materiais empregados na obra.

Nesse cenário, o requerente demonstrou que efetuou a compra do porcelanato, conforme nota fiscal emitida em seu nome de fl. 18, no valor de R\$ 20.499,83.

Na mesma linha, o requerente comprovou o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 10

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

pagamento da Guia da Previdência Social GPS, que era de obrigação do requerido, no patamar de R\$ 2.988,28 (fls. 13/14).

Em que pese o réu tenha alegado em sua contestação que realizou o pagamento pelo porcelanato, não acostou aos autos qualquer documentação para comprovar suas alegações. Assim, a parte ré não logrou êxito em comprovar os fatos extintivos, modificativos ou impeditivos do direito da parte autora, de forma que se não desincumbiu de seu ônus probatório que decorre do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Em resumo, a parte autora ostenta um débito no valor de R\$ 21.879,08 para com o requerido. Em sentido contrário, possui um crédito em seu favor no montante de R\$ 23.488,11. Assim sendo, a parte autora é credora da quantia de R\$ 1.609,03.” (fls. 286/287).

Com efeito, não existe discussão sobre o pagamento da guia GPS. E a compra do porcelanato restou comprovada pelo autor, não existindo nenhum documento que demonstre, nem de forma indiciária, que referido valor tenha sido devolvido pelo apelante.

Desta forma, cabível que haja a compensação de valores, sendo a quantia devida pelo autor abatida da quantia devida pelo apelante.

Isto posto, pelo meu voto, dou parcial provimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001145-37.2022.8.26.0541

Apelação Cível n.1002792-67.2022.8.26.0541

ao recurso para, no caso de não cumprimento da obrigação de fazer pela parte ré consistente no reparo dos defeitos de construção, que seja devido o valor da mão-de-obra apurado em perícia (R\$ 3.238,32) mais o material.

ANDRADE NETO

Relator