



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388982

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010344-69.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ÂMAGO PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA, é apelado OLIVEIRA COTTA ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Apelação conhecida em parte e não provida. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1010344-69.2023.8.26.0114

Apelante(s): Amago Engenharia Ltda ME

Apelado(a): Oliveira Cotta Arquitetura e Construções Ltda

Comarca de Campinas – 9ª Vara Cível

Juiz(a) de Direito: Junior da Luz Miranda

Voto nº 39470

Apelação cível. Ação de cobrança. Prestação de serviços. Projetos de arquitetura. Sentença de procedência.

Alegação feita em recurso de que a autora não poderia exigir pagamento de forma diversa da combinada, invocando a previsão nas propostas comerciais de que o pagamento pelos serviços seria feito mediante dação de um apartamento a ser construído no empreendimento. Alegação feita apenas em recurso, em flagrante inovação.

A relação jurídica entre as partes deve ser pautada pela boa-fé e equilíbrio contratual, sendo de rigor a conclusão de que a impossibilidade de rescisão por parte da contratada fere a igualdade e a isonomia contratual. Aliás, não se extrai da cláusula contratual a impossibilidade da contratada desistir do prosseguimento da prestação dos serviços.

Está demonstrado nos autos que houve a efetiva contratação, consubstanciada nas propostas comerciais aceitas. É incontroverso que a autora entregou os projetos mencionados na inicial, que foram recebidos pela ré, e, finalmente, que esta não realizou o pagamento por tais serviços. De outro lado, alegando a ré que os serviços foram insuficientemente prestados pois os projetos elaborados pela autora continham erros grosseiros e inescusáveis, o que configurava fato modificativo ou impeditivo do direito invocado na inicial, era dela o ônus de provar tais alegações, do qual não se desincumbiu. Sentença mantida.

Apelação conhecida em parte e não provida.

A r. sentença proferida à f. 256/265, destes autos de ação de cobrança, movida por **OLIVEIRA COTTA ARQUITETURA E**

CONSTRUÇÕES LTDA, em relação a **ÂMAGO ENGENHARIA LTDA ME**, julgou procedente o pedido condenando a ré no pagamento à autora do valor de R\$108.125,00, atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora pela incidência única da taxa Selic desde 29/11/2022, data do encerramento da prestação de serviço por parte da ré; condenou a ré, também, no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apelou a ré (f. 281/293), alegando, em suma que: (a) considerando a conclusão da sentença de que o aceite das propostas comerciais foi suficiente para a prova do contrato celebrado, deve ser observado que nas propostas consta expressamente que os serviços prestados pela autora seriam pagos mediante dação de um apartamento a ser construído no empreendimento (cláusula 6.1); (b) nas propostas constou também que apenas a parte contratante poderia rescindir a relação entre as partes (cláusula 6.4) mas, no presente caso, quem decidiu encerrar a prestação dos serviços foi a contratada, por meio de notificação judicial; (c) a contratada, ora autora, não poderia rescindir o contrato e tampouco exigir o pagamento de forma diversa da combinada; (d) não pode prosperar a conclusão da sentença de que a ré desistiu de dar prosseguimento ao empreendimento, mas o que ocorreu foi a impossibilidade de prosseguimento pois os projetos apresentados pela autora estavam em total desacordo com as legislações municipais e não foram aprovados; (e) o projeto apresentado ao Município de Limeira foi integralmente reprovado e o projeto apresentado à Municipalidade de Campinas teve 31 apontamentos de não conformidades e determinação de correção, inclusive de cálculos, estando demonstrado que os projetos realizados pela autora foram mal executados; (f) o projeto na cidade de Limeira foi refeito, mas em desconformidade com o solicitado pela ré, pois a autora o diminuiu em mais de 1000m² de área construída; (g)

quanto ao projeto em Campinas, após 30 dias da comunicação sobre as irregularidades, a autora encaminhou notificação à ré, informando a rescisão das propostas comerciais; (h) não há que se falar em cobrança dos serviços, que sequer puderam ser utilizados pela ré; (i) sofreu o prejuízo de R\$86.178,03 que pagou à Prefeitura de Campinas ao dar entrada no projeto, pelo qual autora deveria ser responsabilizada.

A apelação, preparada (f. 294/295), foi contra-arrazoadada (f. 299/307).

É o relatório.

A decisão que rejeitou os embargos de declaração foi disponibilizada no DJE em 19/02/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 280); a apelação, protocolada em 11/03/2024, é tempestiva.

É incontroverso e está documentalmente comprovado nos autos que as partes ajustaram a elaboração de dois projetos de arquitetura, figurando a autora como contratada e a ré como contratante.

Tais projetos consistiam no (a) Residencial Ecovillage (Proposta 1149-2020-R04): projetos conceituais básicos, executivos e legais de arquitetura em Campinas/SP; e (b) Condomínio Industrial (Proposta 1176-2021-R02): projeto conceitual, projeto básico, projeto executivo de arquitetura, projeto de prefeitura e compatibilização com os projetos de engenharia em Limeira/SP.

É igualmente incontroverso que o contrato de prestação de serviços não foi formalizado, tendo a relação jurídica entre as partes sido regulada pelos termos das propostas comerciais (f. 130/145 e 146/158), que estabeleceram obrigações e responsabilidades das partes, o descritivo e as etapas dos serviços a serem prestados.

A sentença apreciou detidamente a questão relativa à aceitação das propostas e à sua suficiência para regular a relação

jurídica constituída entre as partes, independentemente da ausência do contrato escrito.

Nesse particular, peço vênia para reproduzir trecho da r. sentença:

“Segundo a autora, a ré aprovou e assinou as propostas em 16/07/2021. Embora não haja nos autos prova documental da data da referida aceitação, ela consta à f. 158 e a demandada declarou expressamente que a referida proposta foi acertada entre as partes (f. 91), inclusive reproduzindo parte de seu teor para declarar que *“estes foram os termos ajustados em proposta comercial e que deveriam balizar o contrato a ser formado”* (f. 92).

Entretanto, se foi aceita a proposta, não há falar em contrato a ser formado, pois ele já se tornou perfeito com a aceitação, na medida em que se tratava de negociação entre ausentes. Poder-se-ia argumentar quanto à possibilidade de condicionar a conclusão da negociação à elaboração de instrumento contratual específico, nos termos dos contratos entre presentes, mas isso esbarraria no comportamento das partes.

Isso porque é certo nos autos que a ré recebeu e utilizou os projetos elaborados pela autora, como se extrai da assinatura do Sr. Antonio Augusto Lyrio de Almeida, administrador da ré, como responsável técnico no protocolo administrativo de Limeira (f. 95). Também, é relevante o fato de ter a ré recolhido a taxa para protocolo do projeto na Secretaria competente de Campinas, no valor de R\$ 86.178,03 (f. 98). A primeira é literal subscrição e aceite do projeto e, a segunda, conduta incompatível com rejeição ou discordância do projeto apresentado pela autora.

Segundo o art. 422 do Código Civil, as partes devem guardar em toda a relação jurídica o princípio da boa-fé, o qual abrange a vedação ao *venire contra factum proprium e a surrectio*. Ao valer-se dos projetos, a parte ré adotou postura que gerou na autora a legítima expectativa de que suas propostas comerciais foram integralmente aceitas.

Tem-se, destarte, por comprovada a aceitação das propostas.”

A ré, em sua apelação, não rediscutiu a validade das propostas, tecendo suas argumentações a partir da conclusão da r. sentença, acima já colacionada.

Na presente ação, a contratada alegou, em suma, que (a) iniciou a prestação dos serviços, executando parcela equivalente a R\$108.125,00; (b) diante da inércia da ré na assinatura do contrato de prestação de serviços e por desconfianças em relação à capacidade financeira da ré para a construção dos projetos contratados, encaminhou

notificação extrajudicial em 08/09/2022, recebida no dia 12 daquele mês, comunicando-a do cancelamento das propostas comerciais e concedendo à contratante o prazo de 10 dias para que realizasse o pagamento relativo aos serviços prestados; (c) durante a concepção e elaboração dos projetos a ré compreendeu os valores envolvidos e percebeu que não teria os recursos financeiros para dar continuidade aos empreendimentos; (d) a contratante não realizou o pagamento do valor devido, o que levou a contratada à propositura desta ação.

Na contestação, no que pertine ao julgamento deste recurso, a ré alegou que: (a) se negou a assinar o contrato porque a autora o enviou com alteração, consistente em dupla garantia em seu favor; (b) nada é devido à autora porque os projetos foram parcialmente apresentados, além de conterem erros de projeção e normatização, que ensejaram sua rejeição integral na Prefeitura de Limeira e parcial na de Campinas; (c) a autora apresentou novo projeto de Limeira, mas não foi aceito pela ré por não corresponder ao solicitado, com redução em mais de 1.000m² da área a ser construída; (d) não foi apresentado novo projeto para Campinas, tendo a autora, logo em seguida, enviado a notificação de rescisão; (e) as propostas preveem a possibilidade de desistência apenas pela ré, não pela autora.

Houve inovação, em sede recursal, na alegação da ré de que a autora não poderia exigir pagamento de forma diversa da combinada, invocando a tanto a previsão nas propostas comerciais de que o pagamento pelos serviços contratados seria feito mediante dação de um apartamento a ser construído no empreendimento em Campinas (cláusula 6.1 – f. 143).

Isso não foi alegado na contestação, mas apenas no recurso, o que não é possível.

De qualquer forma, considerando a alegação da inicial de

que os serviços foram parcialmente prestados e o empreendimento não chegou a ser realizado, afigura-se descabida a alegação da ré de que a autora não poderia exigir o pagamento por tais serviços em razão da previsão de que a contraprestação pelos serviços seria a dação em pagamento de um apartamento integrante daquele empreendimento.

Igualmente descabida a invocação da cláusula 6.4 (f. 143), no sentido de que apenas a contratante poderia rescindir a relação entre as partes.

A relação jurídica deve ser pautada pela boa-fé e equilíbrio contratual, sendo de rigor a conclusão de que a impossibilidade de rescisão por parte da contratada fere a igualdade e a isonomia contratual.

Ademais, em leitura atenta dessa cláusula se verifica que ali está disposto que, caso a contratante desistisse de avançar com o empreendimento, deveria pagar os valores proporcionais dos serviços até então prestados pela contratada, sendo então descritos os parâmetros que deveriam ser observados (f. 143).

Tal disposição, ao contrário do que sustentou a ré, não conduz à conclusão de que era vedado à contratada desistir do prosseguimento da prestação dos serviços.

Quanto ao mais, está demonstrado nos autos que houve a efetiva contratação entre as partes, consubstanciada nas propostas comerciais aceitas. É incontroverso que a autora entregou os projetos mencionados na inicial, que foram recebidos pela ré, e, finalmente, que esta não realizou o pagamento por tais serviços.

De outro lado, alegando a ré que os serviços foram insuficientemente prestados pois os projetos elaborados pela autora continham erros grosseiros e inescusáveis, o que configura fato modificativo ou impeditivo do direito invocado na inicial, era dela o ônus

de provar suas alegações.

Sustentou ela que o projeto do empreendimento que seria construído na cidade de Campinas foi parcialmente rejeitado na Prefeitura, com diversas “não conformidades”.

Todavia, pelos documentos de f. 236/240 não é possível se extrair que todas as exigências da Prefeitura Municipal de Campinas estava exclusivamente relacionadas aos projetos de arquitetura elaborados pela autora.

Ali estão relacionados, por exemplo, alguns documentos cuja obtenção seria de responsabilidade da própria ré, como licença ambiental, laudo de sondagem, comprovante de propriedade do lote, termo de anuência do vizinho, entre outros.

Ademais, não é possível se concluir da prova produzida que as exigências feitas pela Municipalidade de Campinas não poderiam ser atendidas e, nesse particular, constou da notificação extrajudicial enviada pela autora que: “seguirá dando atendimento a algum eventual 'comunique-se' que ainda possa ocorrer referente ao projeto de arquitetura do Condomínio 01 protocolado na Prefeitura Municipal da Campinas em junho de 2021, que já teve 2 'comunique-se' (atendidos nas datas 17/01/2022 e 19/04/2022). A notificante se propor a atender algum eventual 'comunique-se' do projeto de arquitetura que ainda possa haver até a emissão do alvará de construção, pois entende que o projeto está em vias de ser aprovado, e uma mudança no autor do projeto, neste momento, poderia acarretar em atrasos na aprovação” (f. 41/42).

Ou seja, mesmo após o cancelamento das propostas comerciais, a contratada se colocou à disposição para resolver quaisquer pendências relativas ao projeto protocolado junto à Municipalidade de Campinas.

Importante salientar, ainda, que as propostas comerciais estabeleceram expressamente que “não está inclusa a tramitação do processo na Prefeitura Municipal local ou demais Órgãos e Secretarias.” (item 3.5, f. 142 e item

5. Obs. 12, f. 157).

E ainda, como bem concluiu a r. sentença, deve ser levado em conta que a empresa ré atua na atividade de engenharia civil, se presumindo que possui capacidade técnica para avaliar a correção dos projetos e plantas produzidos pela autora antes de iniciar os procedimentos perante as Municipalidades, podendo inclusive examinar o potencial construtivo da área antes da contratar os serviços prestados pela autora.

Quanto ao projeto relacionado ao condomínio industrial na cidade de Limeira, é incontroverso que foi reprovado pela Municipalidade, inteiramente feito pela autora e novamente apresentado à ré.

Dos documentos juntados com a contestação relativos ao procedimento administrativo em Limeira, tem-se o extrato de tramitação do processo (f. 224), do qual não é possível se extrair quais foram as questões que levaram à reprovação desse projeto, não tendo a ré se desincumbido do ônus de provar que a inadequação se deu por falha na prestação de serviços pela autora.

Ademais, conforme narrado pela própria ré, mesmo após os ajustes realizados no projeto, ela o rejeitou sob a alegação de que não correspondia ao solicitado, pois a área a ser construída foi reduzida em mais de 1000m², não o submetendo novamente à Municipalidade.

Ou seja, a ré resolveu não prosseguir na construção daquele empreendimento a partir do projeto elaborado pela autora mesmo após os ajustes impostos pelo Município.

A ré negou que deixou de construir os empreendimentos por ter concluído que não eram financeiramente viáveis ou interessantes.

Todavia, sendo incontroverso que ela pretendia realizar tais empreendimentos e contratou os serviços da autora para a

elaboração de projetos de arquitetura, serviços esses que foram efetivamente prestados, são irrelevantes, para fins de pagamento desses serviços, os motivos que levaram a ré a desistir da construção.

E, como acima já salientado, era da ré o ônus de provar a imprestabilidade do serviço prestado pela autora, do qual não se desincumbiu.

Nesse aspecto, insta salientar que foi concedida oportunidade às partes para a produção de outras provas, não se interessando a ré em as produzir (f. 255).

Por tais motivos, nego provimento ao recurso e, com fulcro no art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência para 15% do valor da condenação.

Apelação conhecida em parte e não provida.

Morais Pucci
Relator