



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000421953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1006764-68.2021.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante ALMEIDA SANTOS & GUNTHER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado RELUX CONSTRUTORA LTDA..

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1006764-68.2021.8.26.0286

APELANTE: ALMEIDA SANTOS & GUNTHER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO: RELUX CONSTRUTORA LTDA.

COMARCA: ITU

JUIZ DE 1º GRAU: BRUNO HENRIQUE DI FIORE MANUEL

VOTO Nº 9.993

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. REFORMA IMÓVEL. RECURSO PROVIDO, EM PARTE.

I. Caso em exame

1. Ação de cobrança fundada na realização de reformas, pela autora, no imóvel de propriedade da ré. A sentença julgou o pedido procedente e a ré interpõe recurso de apelação.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve a execução de serviços jamais contratados; se a pretensão de cobrança abarca valores excessivos e se houve superfaturamento ao serem fornecidos materiais; se houve serviços executados de forma desnecessária ou objeto de cobrança em duplicidade; e se o termo inicial dos juros de mora foi corretamente fixado na sentença.

III. Razões de decidir

3. A relação entre as partes é comercial, não de consumo. A ré é uma sociedade empresária cujo objeto consiste em explorar a alienação e locação de imóveis de sua propriedade e por isso não pode ser considerada destinatária final dos serviços de reforma executados no imóvel a ser locado a terceiros. Ademais, não há hipossuficiência técnica entre as partes, duas sociedades limitadas de porte reduzido. Consequentemente, não se aplica o disposto nos arts. 39 e 40 do Código de Defesa do Consumidor.

4. O escopo das reformas inicialmente aventadas ampliou-se progressivamente, à medida em que, durante a execução dos serviços, foram constatados outros vícios no imóvel recentemente adquirido pela ré.

5. O acervo probatório não comprova a alegada execução de serviços não autorizados com o fito de aumentar o proveito econômico obtido pela autora.

6. Ausência de comprovação, outrossim, da execução defeituosa dos serviços e da cobrança de valores excessivos.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

7. Os serviços foram executados a contento, a julgar pelos elementos de prova constante dos autos, e a sociedade ré beneficiou-se deles, a impor a procedência da pretensão de cobrança.

8. Necessidade de adequar o termo inicial dos juros de mora, que deve ser a citação, na forma do art. 405 do Código Civil, não a propositura da demanda.

9. Sentença reformada, em parte, apenas para ajustar o termo inicial dos juros de mora.

IV. Dispositivo.

10. Recurso provido, em parte.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 85, § 11 e art. 373, II.

Código Civil, art. 405.

Código de Defesa do Consumidor, arts. 39 e 40.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema nº 1.059.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Relux Construtora Ltda. em face de Almeida Santos & Gunther Negócios Imobiliários Ltda., a fim de compelir a ré ao pagamento pelos serviços de reforma prestados em residência no Condomínio Terras de São José, na Alameda Aurora, nº 615, Itu/SP, e pelos materiais de construção utilizados.

A r. sentença (fls. 705/709) julgou procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

Diante do exposto e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido, condenando a requerida ao pagamento de R\$ 156.158,60, acrescidas de juros de mora, correção monetária conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, contados a partir da propositura da ação.

Diante da sucumbência, condeno a requerida, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, fixo em 10% sobre o valor da condenação, observadas eventual gratuidade concedida.

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação (fls. 728/748). Sustenta que contratou a autora para a realização de reparos emergenciais e pontuais

no imóvel. Contudo, foram realizados serviços não solicitados e não orçados previamente pela ré, mesmo depois de solicitada a paralisação imediata de tais serviços, em ofensa aos artigos 39, inciso VI, e 40, do Código de Defesa do Consumidor. No mais, impugna os valores dos materiais apontados na prestação de contas, pois excedem ao valor de mercado dos itens à época dos fatos, além de que a autora não poderia comercializar produtos de material de construção naquela época, pois a atividade de comercialização destes produtos foi inserida na ficha cadastral da empresa apenas em 12/2020.

Aduz, ainda, que foi pago aproximadamente R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por uma reforma parcial, que contemplava apenas reparos emergenciais. Além do mais, a autora cobra em duplicidade por alguns dos serviços prestados, como no caso da reforma da cisterna. Por estas razões, requer a reforma da r. sentença, para que sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais. Subsidiariamente, pede a reforma da sentença quanto ao termo inicial dos juros moratórios, devendo incidir da data da propositura da ação, conforme art. 405 do Código Civil.

Recurso tempestivo, devidamente preparado (fls. 749/751).

Contrarrazões às fls. 755/766, sem arguição de preliminares.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 771)

É o relatório.

Discute-se pretensão de cobrança pela realização de reformas em um imóvel de propriedade da ré, situada no Condomínio Terras de São José, na Alameda Aurora nº 615, em Itu/SP, entre abril e outubro de 2020.

A contratação não foi formalizada em instrumento, pois ocorreu oralmente e por meio de mensagens trocadas entre as partes, como restou incontroverso. Os representantes legais da ré residem na Alemanha.

A autora afirma que o objeto da contratação abarcou a execução de serviços e o fornecimento de materiais no valor total de R\$463.331,20 (quatrocentos e sessenta e três mil trezentos e trinta e um reais e vinte centavos), sendo R\$303.143,00 (trezentos e três mil cento e quarenta e três reais) a título de mão de

obra e R\$160.188,20 (cento e sessenta mil cento e oitenta e oito reais e vinte centavos) a título de materiais, conforme planilha de fls. 46/47. Afirmar ter recebido pagamentos totais de R\$307.172,60 (trezentos e sete mil cento e setenta e dois reais e sessenta centavos) e por isso pleiteia a condenação da ré ao pagamento da diferença cuja expressão histórica corresponde a R\$156.158,60 (cento e cinquenta e seis mil cento e cinquenta e oito reais e sessenta centavos) (fl. 47).

A inicial veio instruída com um relatório fotográfico detalhado no sentido de documentar os serviços realizados no imóvel (fls. 56/299), bem como notas fiscais eletrônicas de serviços (fls. 300/310) e documentos auxiliares de notas fiscais eletrônicas referentes à venda de mercadorias recebidas de terceiros, emitidas para documentar o fornecimento de materiais (fls. 311/334).

As mensagens trocadas entre os representantes das partes via WhatsApp foram juntadas com a defesa (fls. 521/566) e os arquivos de áudio correspondentes podem ser acessados a partir do *link* de fl. 641 e a autora elaborou também uma transcrição, disponível nas fls. 632/640.

A seu turno, os *links* disponibilizados no corpo da réplica (fls. 591/600) e na manifestação de fls. 611/618 não permitem mais, nesta data, o acesso aos arquivos.

Foram ouvidas testemunhas, além disso, cujos depoimentos encontram-se documentados nos arquivos de vídeo anexos à certidão de fl. 668.

No exame de tais elementos, deve-se ter em mente que não se trata de relação de consumo, ao contrário do pressuposto pela ré, mas sim de uma relação comercial paritária.

Com efeito, a ré invoca, em sua defesa, os preceitos dos arts. 39 e 40 do Código de Defesa do Consumidor (art. 499), mas a relação em comento não é de consumo. A contratação foi levada a efeito pela sociedade limitada Almeida Santos & Günther Negócios Imobiliários Ltda, cujo objeto social consiste, nos termos do contrato, em *atividades imobiliárias de imóveis próprios, compreendendo a compra, venda e aluguel de imóveis próprios* (fl. 513). E a autora foi contratada para realizar reformas em um dos imóveis explorados pela ré, destinado à locação por terceiros, como restou incontroverso. Portanto, os serviços da autora foram tomados para viabilizar o desempenho da atividade empresarial da ré, que não pode ser

considerada sua *destinatária final* nos termos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor. A relação entre as partes é claramente comercial, portanto

Ademais, não se chega a conclusão diversa com base na teoria finalista mitigada, pois não há manifesta hipossuficiência da ré perante a autora. A prestadora do serviços consiste em uma sociedade limitada de pequeno porte (fls. 19/20) e as tratativas entre as partes deixam claro a ausência de manifesta assimetria de natureza econômica, técnica ou de informação entre os litigantes.

O contexto da contratação é que, durante estadia transitória de seus representantes legais no Brasil, a ré adquiriu um imóvel residencial com a finalidade de explorá-lo mediante locação a terceiros, mas procedeu assim sem realizar um exame prévio e aprofundado do bem, *no nome da amizade*, nas palavras utilizadas pela sócia Edineide no arquivo denominado "áudio 20.ogg", disponível a partir do *link* de fl. 641. No entanto, o imóvel apresentava diversos vícios, que foram revelados progressivamente ao ensejo de uma queixa por parte de um inquilino, como restou incontroverso.

Com efeito, a autora foi contratada para a realização dos reparos e, ao longo da realização dos serviços emergenciais originalmente contratados, apurou-se a existência de novos problemas, a ensejar uma ampliação progressiva do objeto da contratação, com a finalidade de permitir a exploração econômica do bem mediante locação a terceiros.

A ré alega que nunca consentiu com a execução de todos os serviços correspondentes à pretensão inicial de cobrança, pois almejava a contratação apenas de pequenos reparos de natureza emergencial. E essa intenção até foi manifestada em um estágio inicial da contratação, como ilustra o arquivo "Áudio 08.ogg" disponível a partir do *link* de fl. 641, no qual Edineide indica alguns serviços de cunho urgente (parede com vazamento, boiler, parte elétrica da piscina com risco de choque) e manifesta o desejo de obter o saneamento dos demais vícios diretamente da pessoa de quem adquiriu o imóvel, em um momento posterior, após o retorno do sócio Gunther ao Brasil. No entanto, esse quadro se alterou ao longo da execução posterior do contrato.

Por exemplo, no dia 23/04/2020, os representantes legais das partes passaram a discutir a realização de reparos no telhado, apesar de essa intervenção

não ter sido inicialmente aventada (fl. 526). Na mesma linha, a realização de reformas no deck estava inicialmente sob avaliação, como admitido pelo próprio Leandro, representante legal da autora na mensagem de fl. 526. E a representante legal da ré chegou até a afirmar que não realizaria o serviço por falta de recursos para o custeio do material (fl. 542). Mas na mensagem de áudio retratada no arquivo "Áudio 26.ogg", disponível a partir do *link* de fl. 641, a mesma representante legal da autora consente com a realização dos reparos no deck, nos seguintes termos: *cuida desse deck por favor (...) se você puder, passa orçamento para mim, mas cuida lá (...) aquilo que você ver que está em risco, pode fazer por favor.*

A ampliação progressiva do objeto do contrato é corroborada, também, pela sequência de mensagens de 06/05/2020, na qual o representante legal da autora envia orçamentos diversos, aprovados individualmente pela representante da ré, mediante resposta com a palavra "ok". Assim ocorreu com o orçamento 202024 (fl. 534), referente ao misturador da ducha higiênica, orçamento 202025, referente à limpeza e reparos na cisterna (fl. 534), orçamento 202026, relativo à troca do quadro de distribuição (fl. 534).

Não se ignora que, consoante sublinhado pela apelante com por meio dos *prints* reproduzidos nas razões recursais (fls. 738/740), ao longo das negociações, Edineide, uma das sócias da autora, questionou por vezes alguns dos valores atribuídos aos orçamentos e manifestou a intenção de não realizar naquele momento os serviços correspondentes, a exemplo das mensagens de fls. 547 e 548, enviadas no início das obras, em 07/05/2020, e a mensagem de fl. 555 enviada em 10/08/2020, aproximadamente dois meses antes do encerramento dos serviços. No entanto, não se pode concluir, apenas com base nesses elementos, pela alegada realização de tais serviços à revelia da contratante, seja porque foi permitido ainda por meses o prosseguimento da obra, seja porque as mensagens encartadas aos autos não retratam de maneira completa a comunicação entre as partes.

De fato, as mensagens juntadas com a contestação não retratam de maneira completa as tratativas entre as partes, pois ambos os representantes legais das empresas mencionam comunicação direta entre o sócio da autora e Günther, o outro sócio da ré. Por exemplo, em 10/08/2020, Leandro menciona, após todos os questionamentos sublinhados: *Ontem o Gunther pediu um saldo de tudo isso para*

terminar estou vendo isso e vou te passar uma data para finalizarmos a casa (fl. 556). E, na mesma linha, Edineide instrui Leandro a tratar diretamente com Günther: *Olá Leandro mada e-mail para o Günther se for aumentar as despesas fala antes com ele* (fl. 557). Ao cabo das mensagens juntadas pela ré, outrossim, inclusive após o envio das mensagens nas quais é manifestada a mesma pretensão de cobrança, Edineide afirma: *Já levei uma bronca do Günther, ele é que vai acertar tudo com você, não vou ouvir os áudios, escreva para ele e acerta tudo com ele* (fl. 566). Consequentemente, as objeções pontuais apresentadas por Edineide ao longo da execução do contrato não bastam para demonstrar a alegada inexistência de contratação quanto a determinados serviços.

Na mesma linha, a testemunha Gírlione Rodriguez Silveira, cujo depoimento consta do segundo anexo de fl. 668, manifesta dúvidas quanto à existência de autorização prévia para a realização de todos os serviços, mas também admite a existência de tratativas diretas entre Leandro, representante da autora, e Günther, sócio da ré. Ademais, após ser indagado sobre a elaboração dos orçamentos pelo juízo *a quo*, a testemunha afirmou desconhecer os fatos e não saber se ditos orçamentos foram elaborados antes ou depois.

Ademais, não se vislumbra prova da má-fé imputada ao representante legal da autora, no sentido de dar início a serviços sabidamente não autorizados para depois proceder à cobrança. Ao longo da conversa com Edineide, o representante legal da autora manifestou em diversas ocasiões inconformismo com os questionamentos referentes a serviços que, no seu entender, haviam sido previamente autorizados e encontravam-se em execução, nestes termos: *Os serviços que foram autorizados estão todos em andamento vários já estão concluído* (sic, g. n., fl. 550). E mais tarde, no mesmo dia: *Neide o que eu faço pois já estamos fazendo* (fl. 551); *Neide preciso de uma posição concreta de que nos podemos dar andamento em nossos serviços* (fl. 552). Aliás, o próprio representante da autora aventa, em um estágio mais avançado do litígio, em 18/08/2020, a paralisação das obras – *Vamos ter que pausar os serviços então Neide. Não posso correr esse risco* (fl. 559) – apesar de o serviço ter ao cabo prosseguido, como ilustram as mensagens seguintes.

Vale sublinhar, neste passo, que é fato incontroverso a realização do

pagamento espontâneo de R\$307.172,60 (trezentos e sete mil cento e setenta e dois reais e sessenta centavos) pela ré à autora, importância manifestamente incompatível com a alegada contratação pontual apenas para realizar pequenos reparos emergenciais. Pode até ter sido essa a intenção dos representantes legais da ré em um primeiro momento, mas, como visto, o objeto da contratação expandiu-se conforme foram sendo constatados vícios no imóvel. E não se vislumbra nem mesmo indício da *coação* mencionada na defesa (fl. 504), compreendida em sua acepção juridicamente relevante definida no art. 151 do Código Civil.

Ao longo da execução do contrato, a alusão feita por Leandro à ausência de fundos para dar prosseguimento à obra não foi respondida por Edineide com uma ordem de interrupção da obra, nem com questionamento acerca da execução dos serviços supostamente não contratados, tampouco a alegação de superfaturamento, mas sim à falta de ciência quanto à extensão das intervenções necessárias e ausência de recursos para custear tudo, nos termos do arquivo "Áudio 14.ogg" disponível a partir do *link* de fl. 641: *em relação a dinheiro, ninguém sabia que essa (...) dessa casa estava desse jeito. Não precisa jogar na nossa cara que a gente não tem dinheiro. A gente não está pedindo nada de graça, a gente está tentando pagar. E a movimentação de dinheiro da Alemanha para o Brasil é difícil como você está vivendo (...) Realmente nós não temos dinheiro.* Se a interlocutora entendesse que Leandro estava cobrando quantias indevidas porque executou serviços jamais solicitados, não teriam sido esses os termos da resposta.

A par disso, o representante da autora recebeu, ao longo do tempo, autorizações para executar as reformas necessárias independentemente da elaboração de prévio orçamento, como se colhe dos termos da mensagem contida no arquivo "Áudio 21.ogg", disponível a partir do *link* de fl. 641: *independente de você me passar orçamento já pode começar a fazer, porque tem coisas que precisam ser feitas.*

Na mesma linha, a mensagem gravada no arquivo "Áudio 24": *passa pra mim sim, me passa sim o orçamento mas pode ir cuidando depois aí você me fala o quanto eu tenho que te pagar, tem muita coisa naquela casa pra arrumar, muita, muita coisa. O Günther comprou aquela casa lá e agente passou duas semanas naquela casa mas não teve tempo para ver nada disso (link na fl. 641).*

A mesma dinâmica, aliás, de contratar o serviço antes da elaboração do orçamento e definição precisa do custo, foi praticada em relação a outro prestador de serviço posteriormente contratado, Ozinei Santos de Oliveira, como se colhe do seu depoimento (primeiro anexo de fl. 668).

Ademais, o negócio envolveu inequivocamente o fornecimento de mão de obra e também de materiais, como se depreende do arquivo de áudio denominado "Áudio 02.ogg", disponível a partir do *link* de fl. 641. Na mesma linha, o arquivo denominado "Áudio 23.ogg".

Vale observar, ainda, que a ré não demonstrou de forma suficiente a adoção de nenhuma iniciativa concreta no sentido de suspender a execução do contrato, para o que bastaria, aliás, revogar a autorização de fl. 33 e não permitir mais o ingresso dos funcionários da autora em seu imóvel.

De fato, para corroborar a suposta solicitação de interrupção dos serviços, tem-se apenas o depoimento da testemunha Gírlione, jardineiro contratado pela própria ré (segundo anexo de fl. 668). O depoente afirmou que teria solicitado a Leandro a interrupção dos serviços, a pedido de Edineide, diante do valor excessivo da obra, e Leandro teria respondido pela impossibilidade técnica de paralisar a execução dos serviços naquele estágio, mas trata-se da declaração de pessoa com manifesto interesse em manter boas relações com a parte demandada. Na parte final do depoimento, a testemunha acaba por admitir, à época da realização da audiência, que ainda trabalhava para Günther, sócio da ré. Portanto, trata-se de depoimento com reduzida eficácia probatória, na parte tendente a favorecer a requerida.

Ademais, não foi esclarecido em qual data essa interação teria ocorrido, se de fato verificou-se. Segundo a mesma testemunha, Edineide teria respondido que conversaria então com Leandro, mas os demais elementos do acervo probatório não apontam para a existência de iniciativas concretas da ré no sentido de paralisar a execução dos serviços supostamente não autorizados.

Ainda, contra a versão de Gírlione, funcionário da ré, existe a versão de Leandro Silva dos Santos, funcionário da autora (quarto arquivo anexo de fl. 668), no sentido de que os serviços foram bem executados e nunca foi solicitada a interrupção da execução do contrato, a revelar a insuficiência da prova oral formada a partir dos depoimentos dos prepostos de uma e outra parte, por si, para atestar

qualquer iniciativa da contratante no sentido de interromper de forma efetiva a execução do contrato.

Assim, o acervo probatório não permite concluir que o autor esteja cobrando por serviços jamais contratados, ao contrário do afirmado pela ré em sua contestação (fls. 495/504).

No mais, as impugnações referentes aos alegados excessos na cobrança não merecem prosperar, como se passa a expor.

A apelante afirma, à guisa de impugnação, nos termos das razões recursais, que *apresentou-se notas fiscais atinentes aos materiais (supostamente) comprados não originais, ou seja, a requerente trouxe notas fiscais emitidas em nome próprio à justificar a compra de materiais de construção – como se ela fosse a vendedora e a ora petionária, a compradora –, suscitando inegável suspeita não só da existência de tais, bem como se os mesmos foram utilizados (total ou parcialmente) na obra* (fl. 742).

No entanto, as notas fiscais foram assim emitidas pela recorrida segundo instruções da própria Edineide, representante legal da recorrente, como se colhe das mensagens de voz gravadas nos arquivos "Áudio 19.ogg" e "Áudio 27.ogg", com a finalidade de facilitar a prestação de contas às instituições financeiras envolvidas na movimentação dos pagamentos entre a Alemanha e o Brasil.

Com efeito, no primeiro arquivo referido acima, "Áudio 19.ogg", disponível no link de fl. 641, Edineide afirma: *como a gente põe dinheiro daqui para o Brasil aí a gente tem que fazer prestar conta (...) eu preciso de nota fiscal para apresentar no banco aqui da Alemanha (...) você não precisa me mandar tudo a notinha da empresa não (...) eu acho que o preço das empresas aí de Itu é tudo igual você passa uma nota para mim como se fosse da tua empresa.*

No segundo arquivo referido, "Áudio 27.ogg", disponível no link de fl. 641, Edineide reafirma o desejo de que os materiais adquiridos de terceiros sejam incluídos em notas fiscais emitidas pela autora: *você pode fazer a nota fiscal (...) se você puder especificar tudo numa mesma nota, mesmo que você traga material de outra empresa, compra produtos pra cá, seria interessante que eu pagasse tudo pra você, fazer um pagamento só entendeu? Aí fica bom para mim.*

Assim, o fato de os materiais constarem de notas fiscais emitidas em nome da autora não corresponde a nenhum indício de má-fé por parte da demandante, ao contrário do sugerido nas razões de apelação, mas sim ao atendimento às instruções da própria demandada.

O superfaturamento, a seu turno, não foi minimamente demonstrado. A apelante alega que um saco de cimento custaria atualmente R\$37,00 (trinta e sete reais) e, à época da obra, o valor de mercado era R\$26,00 (vinte e seis reais), mas a quantia cobrada seria R\$35,00 (trinta e cinco reais) (fl. 742). No entanto, não foi demonstrado a contento que esse último valor mencionado representava um sobrepreço injustificado em relação aos valores praticados à época. O singelo documento de fl. 581 não comprova nada nesse sentido e, ao requerer provas, a recorrente pleiteou apenas a produção de prova oral (fls. 606/607), sem utilidade para esclarecer esse fato.

O mesmo raciocínio aplica-se ao alegado sobrepreço da caixa de 18kg da argamassa Sika Top 107. A apelante alega ter sido cobrado R\$199,00 (cento e noventa e nove reais) em 2020, mas o preço atual seria R\$176,00 (cento e setenta e seis reais) (fl. 743). No entanto, em termos probatórios, limitou-se a juntar o documento de fl. 581 e posteriormente veio a requerer apenas a produção de prova oral (fls. 606/607), destituída do condão de demonstrar valor médio de materiais, como sabido.

Vale sublinhar, neste passo, que a diligência pleiteada ao cabo da petição de fls. 611/618 em nada elucidaria essa alegação. Para saber se houve excesso injustificável em relação ao valor médio de mercado dos materiais, deve-se apurar qual é o valor médio de mercado dos materiais e não qual o preço pago pela autora em uma específica ocasião ao adquirir os materiais de terceiros.

Ademais, não se vislumbra como pretensão inicial poderia ser infirmada pela circunstância de ter ocorrido uma alteração no objeto social da autora ao longo da obra, ao contrário do alegado nas razões de apelação (fl. 743). O fato de a comercialização ter sido inserida no objeto social da autora apenas em dezembro de 2020 não significa, por óbvio, que em período anterior não lhe era *lícito* praticar esse tipo de ato, diversamente do sugerido pela recorrente (fl. 743).

A recorrente apega-se, ainda, à guisa de impugnação, à circunstância

de a recorrida ter cobrado valores superiores ao custo de aquisição dos materiais para obter lucro (fls. 743/744), mas não se vislumbra, por si, nenhuma ilegalidade nesse proceder, que, considerado em si mesmo, visa apenas a remunerar os serviços de fornecimento dos materiais, como é cediço. Se as partes haviam pactuado o fornecimento dos materiais estritamente pelo preço da aquisição, isso não restou demonstrado.

No tocante à alegação de que a requerente não indicou nem demonstrou os serviços realizados e não pagos (fls. 744/745), razão tampouco assiste à apelante. A inicial veio instruída com planilha no sentido de discriminar o valor de cada orçamento, a designação do serviço correspondente e o total dos valores recebidos (fls. 46/47), bem como relatório fotográfico detalhado referente a cada serviço (fls. 56/299), além das notas fiscais emitidas (fls. 300/334). E tais elementos são suficientes para permitir a defesa da ré e viabilizar a pretensão de cobrança.

Na verdade, é a defesa da apelante que deixa de apresentar um cálculo próprio elaborado com a finalidade de indicar, em caráter suficientemente específico, quais os valores correspondentes aos serviços cuja contratação e pagamento são admitidos pela própria tomadora; e quais os valores correspondentes aos serviços supostamente jamais solicitados, bem como os valores resultantes do alegado sobrepreço e os valores dos serviços tidos como defeituosos.

Noutros termos, a defesa da apelante maneja múltiplas impugnações e busca identificar inconsistências na pretensão de cobrança – até mesmo na contramão das instruções expressas de sua representante legal, como se vem de expor em relação à prática de emissão de notas fiscais – mas não articula ditas impugnações com valores e limita-se a sugerir que os pagamentos efetuados já superam a importância devida, sem entretanto especificar qual é esse *quantum*, na sua concepção.

Quanto à alegação de que haveria serviços prestados desnecessariamente ou de forma defeituosa, a tornar indevida a remuneração correspondente, isso deveria ter sido objeto de prova técnica oportunamente requerida pela ré, por se tratar de fato modificativo do direito da autora, na forma do art. 373, II, do Código de Processo Civil. No entanto, como visto, a ré pleiteou

apenas a produção de prova oral (fls. 606/607). E as impugnações declinadas nas razões de apelação (fls. 745/746) à força probatória dos relatórios fotográficos não bastam, por si, para viabilizar conclusão diversa.

Especificamente em relação à suposta cobrança em duplicidade atinente aos serviços executados na cisterna, mencionada na fl. 745, não se pode concluir pelo excesso apenas com base na circunstância de a pretensão inicial ter sido quantificada a partir de dois orçamentos com menção a esse equipamento, como se colhe da planilha de fl. 46.

A testemunha Ozinei Santos de Oliveira (primeiro anexo de fl. 668) chegou a mencionar, em seu depoimento, que foi contratado para consertar novos problemas verificados no imóvel ao cabo de dezembro de 2020, após a intervenção da autora, mas não se pode concluir com base nessa circunstância pela execução defeituosa dos serviços contratados junto à demandante, sobretudo diante da incontroversa insuficiência de recursos, por parte da ré, para levar a efeito de uma só vez todas as intervenções necessárias no imóvel e do litígio instaurado entre as partes no tocante à extensão dos serviços a realizar. Ademais, como mencionado, a prova oral não é meio idôneo para definir se os serviços foram prestados de forma defeituosa, ou não.

Pelo mesmo motivo, não se pode concluir pelo caráter defeituoso dos serviços apenas com base no depoimento do jardineiro Gírlione (segundo anexo de fl. 668). Até porque Gírlione é, como tudo indica, um funcionário contratado pela ré, a apontar para potencial interesse do desfecho da demanda, como antedito. Se havia interesse em demonstrar a má execução dos serviços, a ré deveria ter produzido prova de cunho técnico e o depoimento de testemunhas não é meio idôneo para a elucidação desse fato.

Assim, em relação à questão de fundo, a sentença deve subsistir. Os serviços foram prestados e a ré beneficiou-se deles, além de não ter demonstrado a contento a execução à revelia de suas instruções, tampouco o excesso na cobrança ou os defeitos alegados, tudo a impor a procedência da pretensão de cobrança.

No tocante ao termo inicial dos juros, entretanto, comporta acolhimento o recurso, pois trata-se de responsabilidade contratual e consequentemente os juros são devidos desde a citação, na forma do art. 405 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Código Civil, não desde a propositura da demanda.

Deste modo, a sentença deve ser reformada, em parte, apenas para determinar a incidência de juros desde a citação e não desde a propositura da demanda, o que corresponde a ajuste ínfimo e não altera a distribuição dos ônus da sucumbência.

Sem majoração de honorários na forma do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, porque o recurso é provido, em parte, na forma da tese do Tema nº 1.059 do STJ.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento ao recurso, em parte.**

JAYME DE OLIVEIRA

Relator