



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011354-02.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante JOSÉ MAURO HALITE DA ROCHA SANTOS ME, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AP FERRAT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente), AFONSO BRÁZ E LUÍS H. B. FRANZÉ.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

IRINEU FAVA
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO 58798

APEL.Nº:1011354-02.2022.8.26.0562

COMARCA: SANTOS – 5ª VARA CÍVEL

APTE. : JOSE MAURO HALITE DA ROCHA SANTOS ME

APDO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AP FERRAT

Apelação- Ação de cobrança e reconvenção - Contratos de empreitada e aditivo contratual - Obra de restauração de fachada do condomínio – Discussão acerca da contratação do instrumento do aditivo, bem como da execução da obra e do valor devido – Provas carreadas aos autos, inclusive pericial que conclui a existência de ajustes no contrato – Apuração do valor ajustado no aditivo que necessita de documentos que não foram apresentados pelas partes - Valor pleiteado na inicial devido - Perícia que constatou que apenas 51,86% dos serviços contratados foram realizados - Documentos comprobatório de pagamento integral pelos serviços prestados – Ação de cobrança improcedente – Reconvenção - Pedido de indenização pelo valor dispendido em decorrência dos erros na obra devido – Perícia que constatou a existência de defeitos – Reconvenção provida em parte – Recurso desprovido, com majoração dos honorários.

Trata-se de recurso de apelação tirado contra sentença de fls. 835/842, declarada a fls. 863/864, cujo relatório fica adotado, proferida pela MMª Juíza de Direito JÚLIA INÊZ COSTA GALCERAN, que julgou improcedente a ação de cobrança ajuizada pelo apelante e procedente em parte a reconvenção.

Sustenta o apelante, em síntese, que o condomínio apelado confessou a realização de pagamentos parciais dos serviços. Aduz que o aditivo contratual foi devidamente aprovado pelo condomínio na gestão do síndico anterior Sr. Renato. Alega que em razão do inadimplemento do apelado tentou receber seu crédito de forma amigável. Esclarece que o aditivo do contrato previa aumento de pessoas

trabalhando na obra, que foi entregue em menor espaço de tempo. Alega que devido ao inadimplemento do apelado não houve a finalização da obra, mas foi necessário o aumento de funcionários e de maquinários. Aduz que cumpriu mais de 70% do contrato originário e do aditivo, com prejuízo de R\$ 171.044,21. Discorre sobre a exceção do contrato não cumprido. Alega que não ficou comprovado qualquer prejuízo do apelado. Sobre o pedido reconvenicional alega a improcedência sob argumento de que apesar da prova pericial ter apontado o valor devido, não foi incluído os custos de mão de obra, locação de equipamentos, materiais e tempo de execução. Relata que realizou os serviços até outubro de 2020 devendo receber pelos serviços prestados. Pede provimento do recurso (fls. 867/878).

Recurso tempestivo e respondido (fls. 886/893), anotado o preparo (fls. 880).

É O RELATÓRIO.

O recurso apesar da aparente relevância dos argumentos, não merece provimento.

Com efeito, cuida-se de ação de cobrança fundada em contrato de prestação de serviços consistente em execução de obras de “recuperação das fachadas – frontal e posterior” no condomínio réu.

O contrato, intitulado, “Instrumento Particular de Empreitada”, digitalizado a fls. 32/41 foi firmado entre as partes para início das obras em 08 de julho de 2019, com prazo de 150 dias úteis com valor de R\$ 330.000,00 para ser pago mediante entrada de 30% e saldo dividido em parcelas iguais de acordo com o cronograma (fls. 45).

A autora alega que a parcela referente a entrada do contrato original não foi paga e que em 13 de janeiro de 2020 o objeto do contrato foi alterado por meio do aditivo, aprovado em Assembleia Condominial, resultando o saldo negativo no valor de R\$ 60.025,72. Na oportunidade, alega a autora também que houve perdas de materiais e após alegar que concluiu mais de 70% da obra, ainda está com prejuízo material no valor cobrado na inicial, ou seja R\$ 171,045,21.

O réu, por seu turno, alega que efetuou o pagamento da entrada e das parcelas, no total de R\$216.023,27, sendo que em razão da paralisação das obras, somente 47% foi concluída e mesmo assim com vários defeitos. Afirma que não celebrou o aditivo contratual. Na oportunidade apresentou reconvenção pleiteando o valor de R\$16.500,00 referente ao valor gasto para reparo dos defeitos, bem como ressarcimento de R\$ 60.923,27.

Após a apresentação de réplica com a realização da prova pericial sobreveio a sentença guerreada.

Restou incontroverso nos autos que as partes celebraram o contrato de empreitada cujo objeto é a obra de recuperação das fachadas frontal e posterior do condomínio réu.

Há controvérsia, entretanto, acerca da celebração do aditivo contratual no valor de R\$ 60.025,72, cujo instrumento se acha acostado a fls. 51/53. Isso, porque o réu afirma que não celebrou tal contrato.

E nesse contexto, anote-se que as provas carreadas aos autos, especialmente a testemunhal confirmam que houve renegociação do contrato originário de forma verbal.

A prova pericial concluiu que a despeito do aditivo

estar desprovido de assinaturas, tanto as mensagens trocadas com o Síndico da época da negociação, quanto a própria realização dos serviços descritos no próprio aditivo, comprovam a realização da avença, ficando a cargo do síndico as negociações sobre o valor (fls. 692/696).

Em suma, não há dúvida que as partes renegociaram o objeto do contrato originário de empreitada por meio do aditivo, o que por óbvio demandou alteração na própria dinâmica da obra, acrescentando serviços, prazos e valores.

Assim, restando dúvida apenas sobre o valor que ficou definido entre as partes, o Experto solicitou, ***“Finalmente informamos, de que para analisarmos o valor do aditivo solicitado pelo Requerente, solicitamos a juntada nos autos, dos “relatórios diários de obras”, devidamente assinado pelas partes, informando os impactos ocorridos com as devidas alterações” (fls. 696).***

Entretanto, as partes não apresentaram os documentos solicitados, de modo que deve prevalecer aquele valor estampado no aditivo e pleiteado na inicial, qual seja, R\$ 60.025,71.

Resta agora a análise relativa à execução da obra e dos valores efetivamente devidos.

O réu alega que as obras foram paralisadas, com o que não discordou o autor. A única divergência refere-se ao percentual de serviços concluídos. Isso, porque o autor alega que 70% da obra foi concluída, enquanto o réu alega que apenas 47% da obra foi finalizada.

Ora, diante dessa complexidade necessária se fez a prova pericial.

E, assim sendo, a prova pericial concluiu que 51,86%

dos serviços contratados foram efetivamente executados (fls. 709/710 e 765).

Nesse passo, considerando-se os valores do contrato originário e do aditivo reconhecido, o percentual de 51,86% corresponde ao montante de R\$202.242,95. Esse o valor devido pelo réu ao autor, inclusive superior ao pleiteado na inicial.

Em que pese o réu alegar que efetuou o pagamento do valor de R\$216.023,27, os documentos constantes dos autos comprovam apenas o pagamento do valor total e R\$ 202.953,00 (fls. 228/238), que na verdade já é maior que o valor reconhecido como devido.

Vale dizer, o réu pagou a mais pelos serviços prestados pelo autor, de modo que nada mais é devido e consequentemente improcede a cobrança.

No que tange ao pedido reconvencional, observa-se que funda-se nos gastos obtidos em razão dos erros de execução da obra conforme planilha de fls. 373, bem como devolução dos valores pagos a maior pelo condomínio.

Assim, a perícia contatou os seguintes defeitos, ***“os revestimentos das marquises e fachada de fundos, encontravam-se com pontos de imperfeições, não estando em planicidade em alguns trechos”, “Na fachada de fundos, constatamos também, manchas no revestimento (fotos 50 e 51), provavelmente ocasionadas quando da aplicação do rejuntamento” e “Os pontos de eflorescência na fachada de fundos, estão relacionados pela percolação de umidades da varanda para a fachada”.*** (fls. 708/709).

O valor para correção referente a esses serviços

apontados pelo réu foi da ordem de R\$ 16.500,00(fl. 373), que não sofreu impugnação específica, razão pela qual mantida a condenação do autor a restituição desse valor.

Também, devida a restituição do valor pago a maior pelos serviços no valor de R\$ 711,00, que corresponde ao resto obtido do cálculo dos valores devido e pago (*R\$ 202.953,00 - R\$202.242,95*), com o qual se conformou o réu.

Na esteira desse entendimento, tem-se que a sentença deu justa e adequada solução ao litígio, merecendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso com majoração dos honorários advocatícios devidos pelo autor, ora apelante para 15% do valor da causa na ação e 15% do valor da condenação na reconvenção, nos termos do artigo 85, §11º do CPC.

IRINEU FAVA
RELATOR