



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002286-92.2023.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que é apelante IVAN PEREIRA DO NASCIMENTO, são apelados RENATA DE LIMA NOGUEIRA SILVA e JULIO CEZAR DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002286-92.2023.8.26.0400

APELANTE: Ivan Pereira do Nascimento

APELADO: Julio Cezar da Silva

COMARCA: Olímpia – 2ª Vara Cível

CONTRATO DE EMPREITADA. Ação de cobrança cumulada com reconvenção. Execução parcial da obra. Vícios construtivos na alvenaria e colunas devidamente comprovados por documentação fotográfica. Condenação do empreiteiro ao ressarcimento de R\$ 13.500,00 pelos custos de reparação das falhas construtivas. Compensação de créditos e débitos determinada. Autor que não se desincumbiu do ônus da prova dos fatos constitutivos do seu direito. Sentença mantida. Recurso desprovido.

VOTO nº 51.075

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança, bem como julgou parcialmente procedente a reconvenção, ambas fundadas em contrato de empreitada. A Magistrada, Doutora Gabrielle Gasparelli Cavalcante, reconheceu que o Autor executou apenas 33,48% da obra contratada pelos Requeridos, condenando-os ao pagamento de R\$ 25.360,88 a título de serviços prestados, sendo R\$ 27.410,88 correspondente à edificação (33,48% concluído), R\$ 8.250,00 pelo muro (50% concluído) e R\$ 2.200,00 pelo beiral (40% concluído), com o abatimento de R\$ 12.500,00 já pagos. Ademais, condenou o Autor reconvindo a ressarcir os

Réus reconvintes no importe de R\$ 13.500,00, relativos aos valores pagos para reparação dos vícios construtivos, determinando a compensação de créditos e débitos entre as partes. Fixou, ainda, honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação principal para os Requeridos e 10% sobre o valor da reconvenção para o Autor reconvindo, além de distribuir proporcionalmente os ônus de sucumbência.

Sustenta o Apelante, em síntese, que deveria receber o valor integral de R\$ 41.517,95, pois teria executado 47% da obra conforme laudo pericial apresentado nos autos. Alega que os Apelados alteraram o projeto original, aumentaram a área construída e incluíram serviços não previstos inicialmente. Afirma que a recusa dos Apelados em assinar contrato formal é indicativa de má-fé. Questiona o laudo pericial apresentado pelos Requeridos, aduzindo que o engenheiro não teve acesso às plantas do imóvel, o que comprometeria a avaliação técnica. Argumenta que o valor arbitrado não corresponde à realidade dos serviços prestados e que os defeitos encontrados na construção seriam de responsabilidade do engenheiro que acompanhou a obra. Por fim, impugna a procedência da reconvenção, requerendo a reforma integral da sentença.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança fundada em contrato de empreitada. O Autor sustenta, em síntese, que o preço inicialmente contratado foi posteriormente acrescido de outros valores relativos à ampliação da área construída, beirais, muro e locação de equipamentos, no total de R\$ 104.862,00. Sustenta que o rompimento do contrato se deu em razão do inadimplemento dos Réus e diz que havia concluído 47,5% do serviço contratado e recebido apenas R\$ 12.500,00. Pede a condenação dos Réus ao pagamento de R\$ 41.517,95.

Os Réus admitem que, em razão de ajustes feitos no curso da obra, se obrigaram ao pagamento de R\$ 103.752,00 e reconhecem que apenas R\$ 12.500,00 foram pagos. Sustentam, entretanto, que só 33,34% do serviço contratado foi concluído e reclamam indenização pelos valores que foram obrigados a despendar com a reparação dos vícios construtivos.

Cumpria ao Autor a prova dos fatos constitutivos de seu direito: o valor da contratação e do alegado cumprimento parcial da obrigação contratada.

A petição inicial foi instruída com levantamento feito por profissional contratado pelo Autor que afirmou, sem adequada documentação, que 47,5% do

trabalho havia sido concluído. A sentença recorrida adotou as conclusões do trabalho técnico que instruiu a contestação, reputando-o melhor elaborado e fundamentado. A prova técnica assim produzida, isto é, com dois estudos apresentados pelas partes, não se revelou suficiente para demonstrar qual teria sido, efetivamente, a parcela cumprida da obrigação contratada. As partes não produziram prova pericial, esta que, ao tempo da construção, estava inviabilizada em razão da conclusão da obra por outros profissionais. Acresce que os trabalhos apresentados na inicial e na resposta não foram devidamente impugnados. Nesse quadro, deve prevalecer a conclusão oferecida pelo técnico contratado pelos Requeridos, especialmente porque os Réus adotaram aquela avaliação. O Autor não se desincumbiu do ônus de provar qual o percentual da obra que edificara, mas os Réus admitiram que 33,34% do contrato foi cumprido, identificando-se, assim, a parcela incontroversa do pedido.

Em relação ao preço, verificou-se fenômeno probatório semelhante. O Autor efetivamente não se desincumbiu de comprovar o valor dos ajustes, mas os Réus reconheceram, expressamente, que, por força dos ajustes realizados no curso da obra, o preço global foi de R\$ 103.500,00.

A sentença bem reconheceu os vícios construtivos. A descrição feita no estudo técnico

anexado pelos Réus está corroborada por fotografias que demonstraram os defeitos na alvenaria, em especial no enquadramento dos vãos de porta e janelas, e nas colunas. Afastou os custos de vergas e contravergas que não foram feitas nas janelas, reconhecendo que não deviam ser considerados como vícios, mas como parte da incompletude da obra.

Ante o exposto, voto pelo desprovimento do recurso, com a majoração da verba honorária devida ao advogado dos Réus para 20% do valor da condenação na reconvenção.

Pedro Baccarat
Relator