APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SANTOS – 4ª VARA CÍVEL

APELANTE: Condomínio Edifício AUTOR(A)

APELADO: AUTOR(A) M.E.

JUIZ PROLATOR: Frederico dos AUTOR(A)

VOTO Nº 11.625

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – CONTRATO DE EMPREITADA PARA OBRAS DE REPARO EM CONDOMÍNIO – Parte autora que adimpliu sua obrigação contratual – Paralisação injustificada da obra pela ré – Reconhecimento da procedência do pedido de rescisão contratual e restituição proporcional dos valores pagos, descontados os serviços aproveitáveis – Perícia técnica que apurou a execução parcial (60%) da obra com falhas técnicas – Pedido da reconvenção baseado em percentual superior ao efetivamente executado – Sentença que determinou pagamento proporcional à execução constatada, em consonância com os limites objetivos da reconvenção – Pedido de multa contratual previsto em cláusula penal expressamente formulado – Omissão na sentença quanto à sua apreciação – Reconhecimento do inadimplemento contratual da ré – Incidência da multa contratual de 2% sobre o valor do contrato – Parcial provimento do recurso para reconhecer a procedência integral da ação principal e acolher o pedido de aplicação da cláusula penal – Manutenção da parcial procedência da reconvenção – Redistribuição da sucumbência – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de resolução contratual cumulada com pedido de restituição de valores fundada em inadimplemento contratual ajuizada por Condomínio Edifício AUTOR(A) em face de empresa contratada para execução de obras de reparo estrutural no edifício, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 1094/1099, cujo relatório se adota, para condenar a ré à restituição dos valores pagos nos serviços com vícios e falhas técnicas, bem como para condenar o autor, na reconvenção, ao pagamento proporcional pelos serviços devidamente executados.

Inconformada, recorre a parte autora (fls. 1114/1125), buscando a reforma do julgado. Aduz, em síntese, que a sentença incorreu em contradição ao julgar parcialmente procedente a ação principal, quando, na verdade, acolheu integralmente os pedidos formulados. Sustenta, ainda, que a reconvenção deveria ter sido julgada improcedente, por ter se baseado em percentual de execução da obra superior ao apurado em perícia, e que houve omissão quanto ao pedido de aplicação de multa contratual. Pugna pela reforma da sentença para que conste a procedência total da ação, a improcedência da reconvenção e a apreciação do pedido de aplicação da cláusula penal contratual.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 1180) e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 1138/1143). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença e nas razões recursais, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

Narra o autor em sua inicial que celebrou contrato de empreitada com a ré para realização de obras de impermeabilização, manutenção e reparo na estrutura do edifício, pelo valor total de R$ 212.800,00. Sustenta que, embora tenha cumprido regularmente sua obrigação contratual, efetuando os pagamentos previstos, a empresa abandonou a obra de forma imotivada em dezembro de 2021, sob alegação infundada de inadimplemento. Alega que apenas parte dos serviços foi executada e que muitos deles apresentaram falhas técnicas. Pleiteia a declaração de resolução contratual, com devolução dos valores pagos, descontando-se apenas os serviços efetivamente aproveitáveis, além da aplicação da multa contratual por descumprimento do ajuste.

Em sede de contestação, a ré afirma que paralisou a execução da obra por inadimplemento do condomínio, o que, segundo sustenta, encontra respaldo contratual. Defende que concluiu 85% dos serviços contratados e, em reconvenção, requer a condenação do autor ao pagamento do valor correspondente à parte executada da obra, no importe de R$ 81.119,60.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

A controvérsia recursal gira em torno da correção da parte dispositiva da sentença, que julgou parcialmente procedente a ação principal e a reconvenção. O autor sustenta que todos os pedidos formulados na petição inicial foram acolhidos, razão pela qual a sentença deveria ter declarado a procedência integral da demanda. Alega também que a reconvenção deveria ter sido julgada improcedente, por ter pleiteado valor fixo com base em percentual não confirmado em perícia. Por fim, aponta omissão quanto ao pedido de aplicação da multa contratual prevista no contrato.

Quanto à ação principal, o pedido formulado pelo autor foi, na essência, de natureza resolutiva, cumulada com restituição proporcional dos valores pagos, descontando-se os serviços que pudessem ser aproveitados, conforme apuração técnica. A sentença acolheu integralmente essa pretensão, reconhecendo que a paralisação da obra pela ré se deu de forma injustificada, afastando a alegada inadimplência do condomínio, e identificando vícios técnicos nos serviços prestados. O laudo pericial, minucioso e imparcial, concluiu que apenas 60% da obra contratada foi efetivamente executada, havendo falhas técnicas nos demais serviços, que, portanto, devem ser desconsiderados para fins de compensação.

O juízo a quo determinou a devolução dos valores pagos correspondentes aos serviços viciados ou inacabados, mantendo a contraprestação apenas pelos serviços aproveitáveis. Essa solução corresponde exatamente ao que foi requerido pelo autor na exordial, não havendo qualquer parcela do pedido rejeitada. Assim, o julgamento da ação principal deveria ter sido qualificado como procedente, e não como parcialmente procedente, uma vez que não houve limitação ou exclusão do pedido original, e o que se determinou na sentença foi precisamente a prestação jurisdicional tal como requerida.

No que se refere à reconvenção, a empresa ré pleiteou o pagamento de valor certo (R$ 81.119,60), correspondente a 85% da obra, percentual que sustentava ter executado. A pretensão foi fundada em obrigação de pagamento por serviços prestados e inadimplemento contratual do condomínio. Contudo, conforme já referido, a perícia técnica apontou que apenas 60% da obra foi realizada, excluindo-se dessa estimativa os serviços com falhas ou vícios construtivos.

A sentença, com base nesse laudo, acolheu parcialmente o pedido reconvencional, determinando o pagamento apenas dos serviços efetivamente concluídos ou passíveis de aproveitamento, e condicionando a apuração do valor à fase de liquidação. Essa solução encontra respaldo no princípio da congruência, pois, embora o pedido reconvencional tenha sido formulado com valor determinado, o fundamento era o pagamento pela prestação dos serviços contratados. A apuração pericial delimitou com precisão a fração executada e permitiu a adequação da condenação ao efetivo adimplemento parcial da obrigação pela empresa.

Portanto, ao contrário do que alega o apelante, a sentença não incorreu em julgamento extra petita, mas apenas adequou o valor da condenação reconvencional à realidade fática apurada em prova técnica, o que é compatível com o pedido formulado e não extrapola os limites objetivos da reconvenção.

Quanto ao pedido de aplicação da cláusula penal previsto no parágrafo quinto da Cláusula Sétima do contrato (fls. 48), assiste razão ao apelante.

Conforme se extrai do instrumento contratual, ficou convencionado que, em caso de infração ou inobservância de qualquer de suas cláusulas e condições, o contrato poderia ser rescindido de pleno direito, com aplicação de multa compensatória no valor de 2% sobre o valor contratual, independentemente de apuração de perdas e danos. A cláusula tem redação clara e objetiva, sendo válida nos termos do artigo 408 do Código Civil.

O pedido de aplicação da cláusula penal foi formulado expressamente na petição inicial (fls. 24, item “d”), mas não foi apreciado na sentença. Desse modo, verificado o inadimplemento contratual e a existência de cláusula penal expressa, impõe-se o acolhimento do pedido, com a condenação da ré ao pagamento de multa no valor correspondente a 2% do valor contratual, conforme previsto no parágrafo quinto da Cláusula Sétima (fl. 48). A quantia devida será apurada em fase de liquidação de sentença, com aplicação dos encargos legais incidentes.

Nesse sentido o Tribunal já decidiu:

“Prestação de serviços – Contrato de empreitada – Sentença que julgou a ação parcialmente procedente – Apelação – Aplicação de multa contratual não está sujeita aos critérios relativos à quantificação de danos morais, tal como definido em doutrina e jurisprudência. No mais, o Juízo singular agiu com acerto ao dar efetividade à multa contratual previamente estipulada, pois, como cediço, referida multa tem função de cláusula penal (art. 408 e ss. do CC), previamente estabelecida pelas partes para pré-fixar a indenização a ser adotada em caso de perdas e danos – Distribuição dinâmica do ônus da prova que não pode ser utilizada como regra de julgamento, devendo ocorrer antes do início da fase probatória, de preferência em audiência preliminar, quando o processo for regido pelo CPC/1973, como in casu, ou em decisão saneadora, a fim de conferir às partes oportunidade para cumprirem o ônus diferido que lhe está sendo imputado, garantindo-se, pois, aos litigantes, o exercício do contraditório e ampla defesa – Descumprimento do prazo contratual para a conclusão que restou sobejamente demonstrado nos autos – Responsabilidade exclusiva da empresa construtora (ré-reconvinte), que assim se obrigou em contrato – Multa contratual devida – Recursos improvidos – Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP – Precedentes do STJ.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Ourinhos - [VARA]; Data do Julgamento: 18/07/2018; Data de Registro: 18/07/2018)

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Contrato de construção por empreitada com fornecimento de mão-de-obra. Reforma de imóvel que serviria de residência da ex-cônjuge do autor e de sua filha. Contrato estabelecido em cumprimento de acordo de divórcio. Abandono da obra pelo contratado. Alegação do réu de que a conclusão da obra se tornou impraticável em razão de reiterados pedidos de alteração do projeto pela ex-cônjuge do autor. Pedido reconvencional de restituição de valores despendidos na obra em razão de gastos extras. Sentença de parcial procedência da ação principal e improcedência da reconvenção. Contrato que previa a necessidade de anuência prévia do contratante para a realização de alterações no projeto original. Ausente comprovação de que autor expressamente anuiu com as alterações no projeto e o redimensionamento da obra, ou que ao menos tivesse conhecimento das alterações, mas nada tivesse reclamado ao tempo em que elas foram promovidas. Inteligência do art. 619 do CC. Contratado que deve responder pelo inadimplemento das obrigações contratuais firmadas entre as partes, indenizando o autor no valor orçado para a finalização da obra e respondendo pela multa contratual prevista na cláusula penal. Valor arbitrado a título de danos materiais que não comporta reforma. Orçamentos que pautaram a condenação que foram confeccionados de acordo com os itens apurados em perícia. Impugnação ao valor meramente genérica. Pedido reconvencional que não era mesmo de ser provido. Danos morais não configurados. Mero inadimplemento contratual. Ausência de situação excepcional. Sentença mantida. Recursos desprovidos.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 36ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Campinas - [VARA]; Data do Julgamento: 30/04/2025; Data de Registro: 30/04/2025)

“AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Contrato de empreitada global para reforma de prédios condominiais. Empresa apelante, que não participou de certame licitatório, contratada por ex-síndico, contrariando o decidido pela Assembléia Geral Extraordinária. Paralisação das reformas determinada pela síndica para realização de vistoria. Constatação, por meio de perícia judicial, da existência de inúmeras irregularidades nos serviços prestados. Testemunhas ouvidas que não trouxeram elementos capazes de rechaçar o teor do exame pericial, ou suprimir a força probante do laudo. Descumprimento, pela empresa prestadora de serviços, de cláusulas contratuais que impõe a resolução do contrato e a aplicação de penalidade. Necessidade de redução da multa imposta para garantir a razoabilidade e proporcionalidade da sanção. Devolução de valores devida em razão da não prestação dos serviços a contento. Ausência de comprovação dos fatos aduzidos pela apelante. Dicção do art. 333, II, do CPC. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 27ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Ribeirão Preto - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2010; Data de Registro: 13/12/2010)

A hipótese, portanto, é de parcial reforma da r. sentença de primeiro grau para reconhecer a procedência integral da ação principal, corrigindo-se sua parte dispositiva para refletir fielmente o conteúdo do julgado, bem como para acolher o pedido de aplicação da cláusula penal contratual prevista no § 5º da Cláusula Sétima do contrato, no percentual de 2% sobre o valor contratual, a ser apurado em fase de liquidação de sentença, com os encargos legais incidentes. Mantém-se, no mais, a parcial procedência da reconvenção, tal como decidido na origem. Em razão da redistribuição da sucumbência relativa ao pedido principal, a ré deverá arcar integralmente com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação, conforme estabelecido na sentença.

Deixo de majorar os honorários devidos em sede recursal, ante o parcial provimento do apelo.

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. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , dou parcial provimento ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator