



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004635-70.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **WAGNER MARQUES**
 Requerido: **Anselmo José de Oliveira Campos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Wagner Marques move ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais contra Anselmo José de Oliveira Campos. Sustenta (a) que contratou o réu, em 06/2012, para construir uma residência, com prazo de conclusão de 09 meses, pelo preço de R\$ 298.087,38 (b) que ao longo da obra, pequenas alterações foram solicitadas pelo autor, as quais justificariam, porém, uma dilação de não mais que 15 dias para a conclusão (c) que, apesar disso, 10 meses após o início da obra, está longe de ser concluída, caracterizando inadimplência do réu (d) que o contrato era de empreitada de labor e material, todavia o autor, no curso da execução, no intuito de acelerar o andamento, gastou cerca de R\$ 15.580,00 com materiais que deveriam ter sido comprados pelo réu (e) que ao longo do contrato o autor pagou ao réu R\$ 297,407,80, montante muito superior, proporcionalmente, ao que foi executado (f) que enquanto a obra não é concluída, o autor fica impedido de, na Caixa Econômica Federal, amortizar o principal, sendo compelido a quitar apenas juros de aproximadamente R\$ 2.500,00 (g) que enquanto a obra não é concluída, o autor se vê compelido a pagar aluguel de sua residência atual (h) que o autor sofreu danos morais indenizáveis.

Infrutífera a conciliação, fls. 290.

Contestação do réu, às fls.336/351, alegando que o autor é o responsável pela rescisão do contrato, vez que, no curso da obra, deixou de pagar o réu, inviabilizando o prosseguimento; além disso, o projeto foi alterado para acrescer à obra 40,82m2, o que aumenta os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

custos com mão-de-obra e material e torna necessário reajuste no preço, que não foi aceito, indevidamente, pelo autor. Considerado o que foi executado, o autor deve ao réu, atualmente, R\$ 83.852,72.

Réplica às fls. 381/389.

Reconvenção do réu, às fls. 317/324, cobrando do autor os R\$ 83.852,72 que reputa devidos.

Laudo pericial veio aos autos, fls. 439/489, sobre o qual manifestaram-se as partes às fls. 496/498 e 500/506.

Esclarecimentos periciais às fls. 554/559, sobre os quais manifestaram-se as partes às fls. 563/564 e 565/566.

No apenso, processo nº 1001213-87.2014, ação cautelar de produção antecipada de prova movida pelo autor contra o réu, com o propósito de confecção de prova pericial urgente, que corresponde, precisamente, ao laudo pericial que veio a ser apresentado nestes autos principais.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

As partes contrataram empreitada de materiais e labor, conforme instrumentos contratuais de fls. 30/31 (limpeza e aterro do terreno, e construção do muro) e fls. 32/36 (construção de uma residência).

O contratado foi que a obra seria concluída em 09 meses, prazo este estabelecido, ainda, no cronograma apresentado à Caixa Econômica Federal, e subscrito pelo réu, fls. 68/69.

Segundo a planilha da Caixa Econômica Federal de fls. 91/94, a primeira vistoria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da instituição financeira deu-se em 20.08.12, com a primeira liberação de recursos em 31.08.12.

Se considerarmos que a obra iniciou-se no começo do mês da primeira vistoria, por exemplo 01.08.12, então o prazo de 09 meses venceria em 01.05.13.

Tal data condiz, razoavelmente, com a previsão de conclusão das obras em 04.2013, postada pelo próprio réu no facebook, fls. 83.

Tem-se, conseqüentemente, base suficiente para a adoção do prazo acima – 01.05.13 – , como o estabelecido para a conclusão das obras.

Incontroverso que a obra atrasou, o que aliás verificamos pela falta de constância nas liberações dos recursos pela financeira, de fls. 91/94.

O problema está na imputação do atraso ao autor ou ao réu, e na fixação de uma data a partir da qual se considerará a mora.

Sobre o causador da mora, temos nos autos: (a) o autor considerou o réu inadimplente e notificou-o em 13.01.14 (fls. 101/110). Segundo o autor, todos os pagamentos foram realizados tempestivamente e a mudança no projeto foi de pequena envergadura, justificando, no máximo, um atraso de 15 dias (b) o réu, em 23.01.14 (fls. 111/113) contranotificou sustentando que a obra estava paralisada no aguardo do pagamento da diferença acrescida. Segundo o réu, os pagamentos foram feitos com atraso e a alteração no projeto e outros itens da obra justificam a delonga na execução.

Todavia, os e-mails trocados entre as partes, fls. 138/172, mostram--nos que, a despeito dos argumentos apresentados pelo réu, não pode o atraso ser imputado ao autor.

Com efeito, vemos reconhecimentos do atraso por Elida Campos, presumivelmente alguém com parentesco com o réu (mesmo sobrenome), falando inclusive em seu nome.

Tais reconhecimentos concernem especialmente ao telhado, em passagens destacadas pelo autor nesses impressos dos e-mails, aos quais me reporto, citando, *ad exemplum*,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

as fls. 151.

No mesmo sentido, nos e-mails há diversas provocações feitas pelo autor a propósito do atraso, algumas inclusive sem qualquer resposta – como a de fls. 154, de 02.10.13 (não respondida conforme fls. 155), mesmo a respeito da previsão para entrega da obra.

Nota-se, nos e-mails, que o réu não observou o dever de informação, a que o autor, consumidor final, tinha direito, por força do estatuído no art. 6º, III do Código de Defesa do Consumidor.

Violação da qual reclamou o próprio autor por e-mail, conforme fls. 162.

Somente em 12.11.13 informaram ao autor que a obra deveria estar concluída em 20.12.13, veja-se fls. 166.

Segundo emerge dos e-mails, por outro lado – ao contrário do alegado pelo réu -, somente no mês 11.2013 é que houve, efetivamente, alguma cobrança de diferença, da parte deste.

Por mais que, unilateralmente, no e-mail de fls. 168, datado de 25.11.13, o réu afirme que está efetuando cobranças desde abril e sugira que o não-pagamento dos valores seria a causa do atraso, trata-se de afirmação unilateral não respaldada em quaisquer dos e-mails dos meses anteriores, nos quais não se vê linha demonstrando que o atraso teria origem em não pagamentos.

Há menções a valores para acertos, sem, porém, afirmação com esse teor.

Ora, o prazo contratual deve ser respeitado e cabia ao réu comprovar a sua alegação de que o atraso é imputável à falta de repasses pelo autor.

Ainda que haja diferença de preço – fato confirmado na perícia -, não se deve confundir a existência dessa diferença com a imputação da causa do atraso.

O problema liga-se ao nexo de causalidade.

O atraso, segundo emerge dos e-mails, não tem origem na falta de pagamentos.

Nova menção merece a resposta de fls. 151 (inserida por Elida Campos no corpo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do e-mail do próprio autor), na qual reconhece-se o atraso na obra qualquer imputação do atraso ao autor, e sim a fatores relacionados exclusivamente ao réu (zelo pela qualidade, que já era objeto do contrato e portanto deveria ter sido considerada na estimativa inicial; falta de espaço para a acomodação de materiais, questão também previsível pelo empreiteiro).

Somente em 12.11.2013, fls. 166, é que Elida Campos mencionou algumas pendências, entretanto em valor não significativo considerado o total da obra, e, mais importante, pela primeira vez associou – sem muita ênfase – um fato ao outro.

Concluo, pois, pela imputação do atraso ao réu, não ao autor.

Sobre esse tema, cabe considerar que, realmente, não devem ser confundidas as figuras do atraso para pagamento de alguma parcela do preço – mormente de pequeno valor relativo, caso dos autos -, com a imputação do atraso na execução da obra.

Nesse sentido, o STJ:

CONTRATO DE EMPREITADA. Inadimplemento. Resolução. Compensação judicial. - O cumprimento imperfeito do contrato de construção, atrasando a proprietária da obra o pagamento de algumas prestações, pode não caracterizar causa suficiente para a extinção do contrato, considerada a grandiosidade do empreendimento e o valor das prestações, cabendo apenas indenização pelo dano daí decorrente. - Atraso na execução do cronograma e paralisação indevida da obra, razões consideradas suficientes para extinção do contrato a pedido da proprietária. - Ação proposta pela contratada julgada parcialmente procedente, para ser indenizada pelos atrasos, e procedência parcial da reconvenção oferecida pela contratante, com resolução do contrato por culpa da construtora. - Compensação judicial. Possibilidade. - Inexistência de ofensa à lei (arts. 1.092, 1.009 e 115 do CCivil) e de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dissídio. Recurso não conhecido. (REsp 191.802/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/1999, DJ 28/02/2000, p. 88)

Há a necessidade, porém, de se fixar um prazo a mais como o de conclusão da obra, porquanto, como observado pelo perito, houve alteração no projeto, da ordem de 10,23%.

Tendo em vista que a alteração de um projeto gera a necessidade de reajustes que, por sua vez, aumentam a dedicação do contratado em percentual superior à simples diferença matemática – são regras de experiência -, reputo que o percentual de 20% é razoável.

Nesse sentido, 20% de 9 meses chega a quase 11 meses, arredondando-se, serão admitidos 11 meses, mesmo porque o autor aceitou o atraso por certo tempo.

Firma-se, assim, como prazo final razoável para a conclusão das obras, o de 01.07.13, dois a mais que o de 01.05.13 inicialmente estabelecido.

A partir de 01.07.13, o réu é responsável pelos danos causados ao autor decorrentes do atraso.

Vejamos os danos afirmados na inicial.

O primeiro deles corresponde ao aluguel que, conforme fls. 84/89, o autor está suportando pelo fato de não ter se mudado para a residência própria, o que é imputável ao atraso do réu em concluir a obra.

Há que se fixar, todavia, um limite temporal para tal obrigação do réu. É que não pode ele, réu, ficar indefinidamente obrigado a pagar os aluguéis do autor. Sua obrigação se dá no limite correspondente ao tempo necessário para o autor, contratando terceiro, finalizar a obra.

Segundo o que consta do laudo pericial, considero que o prazo de 03 meses é equitativo para tal finalização.

Tal prazo conta-se a partir da presente sentença, momento em que a rescisão do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato é declarada.

Passados 04 meses, contados desta, temos que o atraso não poderá mais, ao menos de modo preponderante, ser atribuído ao réu, porquanto decorrerá da delonga do autor em finalizar a obra através de terceiro.

A execução dependerá da prova documental dos pagamentos, o que deverá se apresentado quando do requerimento de cumprimento de sentença.

O segundo deles corresponde à cláusula penal, no valor de 10% do valor do contrato de fls. 32/36, que, no caso, pela estimativa da Caixa Econômica Federal, corresponderá a R\$ 298.087,38, vez que não se vinculou o réu ao pagamento de multa penal pelo acréscimo que não foi posteriormente lavrado por escrito.

A multa corresponde, pois, a R\$ 29.808,74, todavia, será equitativamente reduzida, na forma do art. 413 do Código Civil, ao patamar de R\$ 15.000,00, porquanto boa parte da obrigação foi cumprida pelo réu, de modo que o valor acima mostra-se manifestamente excessivo.

O terceiro deles corresponderia aos gastos pelo autor no curso da obra, com materiais; sem embargo de entendimento contrário, reputo que a dinâmica de uma construção leva a ajustes informais e, no caso, não vejo nos autos prova cabal de que o autor, ao menos mais para o final da obra, não tenha aceitado suportar tais despesas por conta própria.

Além disso, o autor efetuou essas compras por sua liberalidade, vez que o contrato previa caber a obrigação ao réu. Ao fazê-lo, o autor deixou inclusive de possibilitar ao réu a pesquisa de preços para adquirir em valores inferiores aos desembolsados pelo autor. Levando tudo isso em conta, não caberá tal reembolso.

O quarto deles diria respeito ao montante necessário para a conclusão da obra.

Todavia, tal quantia não é devida. Isto em razão de que nesta sentença proceder-se-á ao acerto proporcional entre o que foi executado e o que foi pago. O autor não terá que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pagar ao réu a diferença do preço contratado (mais aquela pertinente ao acréscimo de obras convencionado durante a execução da avença). Se é assim, condenar o réu a pagar ao autor o que este desembolsar com a conclusão implicaria enriquecimento sem causa do autor.

O quinto deles seria pertinente ao uso de materiais inadequados e vícios construtivos. Todavia, nesse campo, nada foi comprovado nos autos, aplicando-se o disposto no art. 614, § 1º do CC: "tudo o que se pagou presume-se verificado".

O sexto deles é relativo ao reembolso, pelo réu, das despesas que teve o autor, após a data considerada para a mora, com o pagamento de juros e atualização monetária, taxa de administração e taxa de reavaliação de bens recebidos em garantia (fls. 13), que são devidos à instituição financeira durante a construção.

Tem razão o autor. É que o atraso implica oneração superior do autor, porquanto tem que desembolsar mais parcelas dessa natureza, vez que o contrato de financiamento só começa a ser realmente amortizado com a averbação do "habite-se", o que jamais poderá ocorrer enquanto a obra não é concluída.

Tais parcelas serão devidas a partir da mora em 01.07.13, até o prazo de 04 meses contados desta sentença, nos mesmos termos e pelos mesmos fundamentos utilizados, acima, em relação aos aluguéis.

A execução dependerá da prova documental dos pagamentos, o que deverá se apresentado quando do requerimento de cumprimento de sentença.

Por fim, os danos morais. Tem-se que, no caso dos autos, não estamos diante de um mero dissabor, simples aborrecimento, e sim de um inadimplemento qualificado pelo desrespeito ao consumidor, ante o atraso da obra gerador de inequívocos transtornos, sem que o fornecedor tenha sido cooperativo, durante a execução da avença, para que esta chegasse a bom termo. Houve efetivo abalo ao equilíbrio psicológico. Segundo regras de experiência, adotado como parâmetro o homem médio, a dor psíquica é identificável.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A fim de compensar o dano e proporcionar algum lenitivo, a indenização é arbitrada, segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade, em R\$ 15.000,00.

Estão bem claros, então, os pagamentos devidos pelo réu ao autor, por força da rescisão e da imputação a ele, réu, pela quebra do vínculo contratual.

Prosseguindo, há ainda controvérsia sobre a proporção entre o que foi pago e o que foi executado, para a recomposição proporcional do patrimônio das partes, de modo que, com a sentença, seja estabelecida adequada relação entre um e outro desses dos fatores.

As partes divergem nos dois aspectos: o que foi pago; o percentual executado.

Quanto ao pagamento: segundo o autor, durante a execução foram pagos R\$ 297.407,80; segundo o réu, foram pagos R\$ 275.666,00.

Cabia ao autor comprovar o pagamento da diferença, porquanto trata-se de fato constitutivo de seu direito. Não o fazendo, aceita-se o montante afirmado pelo réu, adotada a planilha de fls. 342/343.

Sobre o que foi executado: deve-se tomar por base as conclusões bem fundamentadas do laudo pericial, com os relevantes esclarecimentos de fls. 554/559.

O perito encontrou, de modo adequado e tecnicamente embasado, o percentual da obra que veio a ser executado efetivamente pelo réu, e o novo valor da obra considerando o acréscimo relevante que veio a ser inserido durante a execução, sem aditivo escrito.

Levando em conta os dois parâmetros, extraímos do laudo pericial, com esclarecimentos, que a proporção entre pagamento e execução é restabelecida com o reconhecimento de um crédito, em favor do réu, no montante de R\$ 13.829,69, em favor do réu.

Nos termos acima, resolvem-se as duas ações.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação originária para: (a) rescindir o contrato, por culpa do réu (b) condenar o réu a reembolsar ao autor os aluguéis por este desembolsados entre 01.07.13 e 12.08.16, com atualização monetária desde cada desembolso e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

juros desde a citação (c) condenar o réu a pagar ao autor R\$ 15.000,00, com atualização monetária desde 01.06.2012 e juros moratórios desde a citação (d) condenar o réu a pagar ao autor R\$ 15.000,00, com atualização monetária desde a presente data e juros moratórios desde a citação (e) condenar o réu a reembolsar ao autor os juros e atualização monetária, taxa de administração e taxa de reavaliação de bens recebidos em garantia pelo réu desembolsados entre 01.07.13 e 12.08.16, com atualização monetária desde cada desembolso e juros moratórios desde a citação.

Julgo parcialmente procedente a reconvenção para condenar o autor a pagar ao réu R\$ 13.829,69, com atualização monetária desde quando proposta a reconvenção e juros moratórios desde quando o autor foi intimado a contestar a reconvenção.

As atualizações monetárias são pela tabela do TJSP.

Os juros moratórios são simples, de 1% ao mês.

As condenações acima são compensáveis entre si.

Tendo em vista a sucumbência proporcional, já englobados os resultados das duas ações: o réu suportará as custas e despesas processuais das duas ações, à razão de 70%; o autor, à razão de 30%.

Já considerada a sucumbência recíproca, mas vedada a compensação de honorários pelo novo Código de Processo Civil, arbitro o total de honorários, pelas duas ações, em 15% sobre o valor total da condenação já com a dedução da reconvenção.

Admitida a proporção acima (70%, 30%), pagará o réu, ao advogado do autor, honorários advocatícios de 10,5% do valor acima admitido como base de cálculo; já o autor pagará ao advogado do réu honorários advocatícios de 4,5% desse mesmo valor.

P.R.I.

São Carlos, 12 de abril de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min