



**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**

### CONCLUSÃO

Em 18/02/2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.

Eu,

, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0003239-46.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reconvenção**  
 Reconvinte: **Nathalia Caraca**  
 Reconvindo: **Silvio Vinicius Dias Andrino**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Nathalia Caraca** move ação em face de **Silvio Vinicius Dias Andrino**, dizendo que foi contratado pela ré para prestação de serviços e acompanhamento de obra, em 17.08.2010, tendo por objeto a construção do prédio residencial com 44,16m², localizado na Rua Passeio das Gaivotas, lote 197, quadra 07, Loteamento Quinta dos Buritis. O preço ajustado foi de R\$ 37.000,00, sendo certo que depois da entrega da obra a ré reteve o saldo de R\$ 3.216,22, assim como R\$ 1.914,25, valores que deveriam ter sido pagos ao autor em 25.11.2011. Não conseguiu até agora receber o valor de R\$ 5.130,47. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar referido valor, com correção monetária, juros de mora, honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 06/18.

A ré foi citada (fl. 26). Debalde a tentativa de conciliação: fl. 31. A ré contestou às fls. 53/55 e efetuou acréscimos a fl. 31, sustentando que a obra entregue pelo autor à ré apresenta-se com vícios construtivos, tanto que no período das chuvas ocorreram infiltrações d'água, tanto no quarto quanto no banheiro. O autor não cumpriu as obrigações estabelecidas no contrato. O autor deixou de construir o muro, o portão social e o destinado à entrada de veículo. Só a construção do muro está orçada em R\$ 16.000,00. Não faz objeção alguma se o autor optar



**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**

em edificar o muro. Enquanto não cumprir sua parte obrigacional, a ré não poderá ser compelida a pagar o remanescente do preço. Documentos às fls. 57/69.

**Feito n. 314/12:** Reconvenção às fls. 32/34, tendo a ré-reconvinte sustentado que o autor-reconvindo deixou de cumprir as obrigações discriminadas no contrato celebrado entre as partes, tanto que não edificou o muro divisório, os portões social e de ingresso do veículo, sendo certo que só o custo do muro é de R\$ 16.000,00, que deverá ser compensado com o saldo credor do autor mencionado no pedido inicial. Pede a procedência da reconvenção para condenar o autor ao pagamento da diferença entre o que deixou de construir e o seu saldo credor remanescente do preço da obra, qual seja, R\$ 10.869,53. Documentos às fls. 37/52.

O reconvindo contestou às fls. 71/73 dizendo que a pedido verbal da reconvinte ao invés de edificar o muro divisório e colocar o portão social e o portão para carros, edificou uma fossa séptica e um poço de captação de água pluvial assim como o registro da regularização da construção na matrícula imobiliária. O reconvindo quem providenciou engenheiro credenciado perante a CEF para a aprovação do projeto, laudo construtivo e efetuar a averbação 07 da matrícula n. 99.634. Cumpriu rigorosamente todas as obrigações contratuais. A obra foi entregue concluída. Está prescrito o pedido relacionado ao vício aparente. Improcede a reconvenção.

Réplica à contestação da ré às fls. 75/81. Réplica à contestação da reconvenção às fls. 88/92. Documento a fl. 98. Informações da CEF às fls. 104/131. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 139. Laudo pericial às fls. 166/205. Impugnações ao laudo às fls. 217/220. Esclarecimento do perito às fls. 223/224. A fl. 228 foi declara encerrada a instrução do processo. Apenas a ré apresentou memoriais às fls. 231/232 reiterando os seus anteriores pronunciamentos.

**É o relatório. Fundamento e decido.**

As partes celebraram o contato de fls. 11/15. O autor obrigou-se a construir em favor da ré o prédio residencial com 44,16m<sup>2</sup> em alvenaria e estrutura de concreto armado, obedecendo ao projeto de arquitetura de fls. 16 e especificado às fls. 12/14, memorial descritivo de fls. 6/10 e cronograma físico-financeiro de fl. 13. O prazo para o autor entregar a obra para a ré seria de 4 meses segundo o cronograma da CEF. Essa obra foi edificada no lote 187, da quadra 07, do Loteamento Quinta dos Buritis, objeto da matrícula nº 99.634 do CRI local.



**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**

A CEF apresentou às fls. 10/131 cópias dos laudos construtivos com as respectivas fotos. Incontroverso que a autora reteve consigo o valor de R\$ 5.130,47 (valor reclamado na inicial e confirmado pela ré às fls. 33/34).

O laudo pericial de fls. 167/205 trouxe os seguintes subsídios: a) a obra foi executada através de financiamento obtido pela ré na CEF, produto Minha Casa Minha Vida, projeto aprovado para ser executado em 4 etapas mensais; b) o custo da edificação foi estimado em R\$ 34.997,38 para a data-base de 30.08.2010; c) as partes estabeleceram que a ré pagaria ao autor R\$ 37.000,00, sendo R\$ 2.000,00 de entrada e R\$ 35.000,00 a serem pagos através do financiamento referido; d) o valor de R\$ 3.216,22 cobrado na inicial refere-se à quarta parcela do financiamento e o valor de R\$ 1.914,25 refere-se a 13,18% do valor da terceira parcela do financiamento; e) houve atrasos cometidos pelo autor na execução da obra, por isso a CEF liberou pagamentos parciais proporcionais ao percentual que até então havia sido executado pelo construtor; f) não foi executado o muro e portões de fechamento do terreno, obrigação contratual do autor conforme prevista no item 18 do memorial descritivo; g) os vícios de construção estão listados às fls. 177/182; h) o autor executou serviços além do que fora contratado. O perito listou-os às fl. 183; i) o custo da mão de obra por esses serviços excedentes foi estimado no item 4.1 de fl. 184, no importe de R\$ 4.326,75; j) os serviços não executados pelo autor, embora contratados, foram estimados ao tempo da perícia, em R\$ 19.419,86; l) os serviços de correção de trincas e pontos de infiltrações (reclamação à fl. 31) foram estimados em R\$ 1.100,14 + o poço de infiltração (R\$ 1.400,00) + fossa séptica (R\$ 679,21), totalizando R\$ 3.179,61; m) a somatória dos valores indicados nas letras “j” e “l” alcança o importe de R\$ 22.599,47.

Não existe prova alguma de que as partes ajustaram, no decorrer da construção da obra, que o autor ficaria liberado da construção do muro e da colocação dos portões e, em contrapartida realizaria os serviços especificados no item 3.4. Como o contrato originário seguiu a forma escrita (fls. 11/15), natural que eventuais alterações deveriam ter sido documentadas por escrito, principalmente na espécie em que a ré para construir obteve financiamento perante a CEF.

A prova pericial mostrou-se sobranceira na indicação dos aspectos objetivos e de cotejo com o objeto da contratação, tendo tido o cuidado de identificar os serviços obrigados pelo autor, que não foram executados, bem como os serviços executados e que revelaram vícios, assim como serviços executados pelo autor que excederam o limite da contratação.

No pedido inicial o autor almeja receber da ré o remanescente do preço, qual seja, R\$ 5.130,47 (fl. 4). Impossível condenar a ré a pagar ao autor o custo dos serviços que não foram



**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**

contratados, mas foram executados por este, conforme fl. 184, isto é, R\$ 4.326,75. O juiz não pode ir além dos limites do pedido. No pedido reconvençional de fls. 32/34, a ré-reconvinte pretende receber o valor dos serviços contratados e que não foram executados pelo autor-reconvindo, no importe de R\$ 16.000,00, concordando com a compensação do crédito do autor-reconvindo, de modo a sobrar para a reconvinte R\$ 10.869,53 (reconvenção ajuizada em 09.02.2012), bem como receber o valor para atender o reparo dos vícios construtivos denunciados à fl. 31 (adendo à contestação, apresentado em audiência, plenamente válido e tempestivo, já que o pleito teve início pelo procedimento sumário).

O laudo identificou o custo do muro de fechamento do terreno, incluindo, evidentemente, os portões que fazem parte dessa benfeitoria, como sendo R\$ 19.419,86, em julho/2014 (data do laudo). Esse valor supera os R\$ 16.000,00 dessa benfeitoria, mesmo que seja aplicada a correção monetária desde 09.02.2012. Prevalece, pois, os R\$ 16.000,00 com o reajuste monetário desde referida data. Mas a condenação do reconvindo não se limita a esse valor, compreendendo também o custo da correção de trincas e pontos de infiltração, assim como o poço de infiltração e a fossa séptica (estas duas em decorrência dos vícios construtivos reclamados à fl. 31 e confirmados pelo perito às fls. 181/182), ou seja, R\$ 3.179,61. Este último valor foi identificado em julho/2014, motivo pelo qual a correção monetária sobre ele incidirá a partir desse referido termo.

A ré a fl. 34 havia dito que não faria objeção se o autor se dispusesse a construir o muro divisório. Entretanto, com o decorrer da lide, esse posicionamento se alterou, conforme fl. 232.

Apesar da decisão de fl. 31 ter considerado que a peça de fls. 32/34 se tratava de pedido contraposto, é certo que desde aquela audiência o procedimento foi convertido em ordinário. O quanto formulado às fls. 32/35, com o acréscimo de fl. 31, ganhou feição típica de pedido reconvençional, tendo permitido ao autor-reconvindo o exercício da ampla defesa, e a própria prova carreada para os autos se mostrou suficiente para permitir ao juiz a análise mais abrangente também do pleito reconvençional, que por sinal foi distribuído à fls. 32vº como tal.

**JULGO:** a) **PROCEDENTE** a ação principal para condenar a ré a pagar ao autor, R\$ 5.130,47, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, ou seja, 13.12.2011, juros de mora de 1% ao mês contados da citação; b) **PROCEDENTE** a reconvenção para condenar o autor-reconvindo a pagar à ré-reconvinte o valor de R\$ 16.000,00,



**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**

com correção monetária desde 09.02.2012 (data da distribuição de fl. 32vº), juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Condeno ainda o autor-reconvindo a pagar à ré-reconvinte o valor de R\$ 3.179,61, com correção monetária desde a data do laudo (julho/2014), juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

Proceder-se-á à compensação entre os débitos e créditos das letras “a” e “b”, nos moldes do art. 475-B, do CPC. O autor-reconvindo sucumbiu em maior porção quanto aos objetos dos litígios principal e secundário, por isso pagará à ré-reconvinte 15% de honorários advocatícios sobre o valor líquido do crédito desta, além de 4/6 das custas e despesas periciais, inclusive das de reembolso; a ré-reconvinte pagará apenas 2/6 das custas e despesas periciais.

Depois do trânsito em julgado, a ré-reconvinte apresentará requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do art. 475-B e J, do CPC, em 10 dias. Desde que o faça, intime-se o autor-reconvindo a pagar o saldo devedor em 15 dias, sob pena de multa de 10%. Findo esse prazo sem que haja pagamento, a ré-reconvinte terá 10 dias para indicar bens do autor-reconvindo aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2015.

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