

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Processo Digital nº: **1014006-53.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Empreitada**  
 Requerente: **Sebastião Lucas Neto Me**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS****Vistos.**

**Sebastião Lucas Neto Me** ajuizou ação contra **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** Alegou, em síntese, que foi contratada pela ré, em 13 de outubro de 2014, para a execução de serviços de mão de obra para construção do Edifício "Aurora Gardens Residencial Club", em São Carlos. As obras foram paralisadas e a autora deixou de receber a retenção técnica de 5% prevista em contrato, com multa, juros e correção. Também postulou o recebimento de multa rescisória de 10%, igualmente prevista em contrato, no valor de R\$ 15.071,68. Defendeu ainda o recebimento de indenização pelo que a empresa deixou de lucrar, caso a obra tivesse sido concluída, valor estimado em R\$ 80.000,00, considerando que deixou de realizar cerca de 200 metros de concreto no valor unitário de R\$ 400,00. Postulou ao final a rescisão do contrato e a condenação da ré ao pagamento de retenções, multa rescisória de 10%, no valor atual de R\$ 15.071,68 e em indenização em valor não inferior a 50% de R\$ 80.000,00. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou. Alegou, em suma, que a cláusula de retenção de 5% foi estabelecida em favor da contratante, ora demandada, vinculando a devolução dos valores retidos a partir da conclusão da obra. A obra, entretanto, não foi concluída, por problemas enfrentados pela ré. Impugnou, ainda, a pretensão ao recebimento de multa e indenização. Afirmou que os serviços foram pagos. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

Expediu-se mandado de constatação e as partes se manifestaram.

**É o breve relatório.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido é procedente em parte.

As partes celebraram contrato de empreitada, que foi suspenso em razão de problemas enfrentados pela ré, que era a contratante. As obras foram paralisadas e, consoante constatação levada a efeito por oficial de justiça (fl. 99), houve retomada, mas a cargo de outra empresa.

Nesse contexto, em que a autora, contratada para a execução da obra, deixou de dar seguimento ao regular cumprimento do contrato apenas em virtude de paralisação operada pela parte contrária, e considerando que, mesmo com a retomada da obra, a nova incorporadora não aderiu ao contrato anterior celebrado com a autora, tem-se como imperiosa a declaração de rescisão do contrato, por culpa da ré.

Desse modo, nos termos da cláusula 4.5, 5.1 e 5.2, transcritas na petição inicial e não impugnadas na contestação (a observação é feita porque a página do contrato com essas cláusulas não acompanha a inicial – fls. 08/12), afigura-se lícito à autora receber o que foi retido pela ré (5% a título de caução), sendo desnecessário, como visto, aguardar-se o encerramento da obra, incidindo sobre tal valor multa de 2%, juros e correção (fls. 14/35).

Ademais, é cabível o pagamento de multa de 10%, em razão de rescisão do contrato por culpa da contratante, ora demandada, uma vez que foi dela a responsabilidade pela paralisação da obra, conforme previsão expressa na cláusula 6.6 da avença firmada entre as partes.

A autora efetuou os cálculos dos valores devidos a título de retenção de 5% pela ré, já com multa de 2%, juros e correção, além da multa de 10% pela culpa na rescisão do contrato, resultando no valor de R\$ 15.071,58, conforme planilha de fl. 36, que não foi especificamente impugnada em contestação.

Por fim, não é cabível a indenização postulada com base no artigo 623, do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

*Código Civil: Art. 623. Mesmo após iniciada a construção, pode o dono da obra suspendê-la, desde que pague ao empreiteiro as despesas e lucros relativos aos serviços já feitos, mais indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluída a obra.*

É de se observar, de início, que as perdas e danos já estão abrangidas na multa de 10% fixada na cláusula 6.6. Isto não afasta, entretanto, na dicção legal, o direito de o empreiteiro haver indenização pelo que deixou de lucrar.

Ocorre que a alegação de que a empresa autora não lucrou com o valor correspondente a R\$ 80.000,00, uma vez que deixou de realizar cerca de 200 metros de concreto no valor unitário de R\$ 400,00 não encontra respaldo na prova documental.

Para demonstrar esse fato, era imprescindível a realização de prova pericial, não postulada pela autora (fl. 87), única apta a positivar, com segurança, o que ainda cabia à autora executar, haja vista o estado da obra, de maneira que não se desincumbiu do ônus de provar o fato alegado, conforme dispõe o artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, impedindo o acolhimento deste pleito.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte pedido, para declarar rescindido o contrato de empreitada firmado entre as partes, por culpa da ré, e condená-la a pagar à autora apenas R\$ 15.071,68 (quinze mil, setenta e um reais e sessenta e oito centavos), a título de retenção e multa rescisória, com atualização nos termos do contrato a partir do cálculo de fl. 36.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de um terço para a autora e dois terços para a ré, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, e condeno a autora a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

1.000,00 (um mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de setembro de 2018.

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