

**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: **1009412-30.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Construtora Prado & Gama Ltda**  
 Requerido: **Edilaine Ferreira Galindo**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**CONSTRUTORA PRADO & GAMA LTDA** propôs ação de obrigação de fazer c/c indenização e tutela de urgência em face de **EDILAINE FERREIRA GALINDO**. Alegou que as partes firmaram contrato particular para a construção de uma residência em 02/07/2015, a ser pago na forma discriminada à fl. 02. Que a requerida firmou contrato de financiamento junto a CEF – Caixa Econômica Federal, para a compra do terreno e construção do imóvel, sendo que após a conclusão de cada etapa do projeto o banco liberava o valor do financiamento direto na conta da requerida e esta, por sua vez, repassava o valor para a parte autora. Afirma que após a conclusão da 5ª etapa, já tendo a requerente inclusive iniciado a construção da 6ª etapa, ela se negou a realizar o repasse devido. Afirmou que a requerida encaminhou notificação extrajudicial à requerente informando a rescisão do contrato. Procedeu à contra notificação bem como realizou ata notarial com a descrição das condições em que se encontrava o imóvel à época. Requereu a tutela de urgência para imediato bloqueio de valores repassados pela CEF à requerida, referentes a 5ª etapa finalizada; a procedência da ação com a condenação ao pagamento da quantia referente a etapa construída, bem como para a realização da ata notarial, colocação de ponto extra de água, multa pela rescisão contratual e valores pertinentes ao lucro não auferido, à título indenizatório.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 09/177.

Tutela de urgência deferida às fls. 178/179, ficando determinada a indisponibilidade dos ativos financeiros da requerida, à título de arresto.

Comprovante de depósito judicial à fl. 196.

A requerida, devidamente citada (fl. 199), apresentou contestação às fls. 200/297. Preliminarmente, requereu a revogação da tutela de urgência para a liberação dos valores bloqueados e alternativamente pediu a liberação do valor de R\$ 919,39 penhorado de sua conta poupança. No mérito, alegou que a rescisão contratual ocorreu em razão da falha e má-fé da requerente na execução do contrato. Aduziu que as condições do financiamento mudaram quando da contratação, sendo que a Caixa Econômica Federal acabou por liberar valor a maior para a construção do imóvel, e a menor para a compra do terreno. Por essa razão, foi pactuado que haveria devolução do montante de R\$22.000,00 à



**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**

ré, e a autora se manteria na posse de R\$ 10.000,00 já pagos, além de R\$45.000,00 a serem liberados com a conclusão de cada etapa, pela instituição financeira. Informou, ainda, que apesar de não constar no cronograma da CEF, as partes acordaram que ocorreria a edificação de muro, nunca feito, e a elaboração de laudo de engenharia, pelos R\$ 10.000,00, mantidos com a autora. Alegou a existência de diversos defeitos e irregularidades na obra que geraram, inclusive, multa perante o SAAE. Requereu a revogação da tutela de urgência com a liberação do valor bloqueado; a inversão do ônus da prova em seu favor; a condenação da autora em litigância de má-fé; os benefícios da justiça gratuita, bem como a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 215/297.

Réplica às fls. 301/311.

Feito saneado às fls. 319/320. Foi negado o pedido de revogação da tutela antecipada, mantendo-se o depósito do valor bloqueado até posterior decisão.

Deferidos os benefícios da Justiça Gratuita à ré/reconvinte à fl. 449.

Em sede de reconvenção (fls.336/348), a requerida/reconvinte reiterou o quanto alegado em contestação. Aduziu que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da autora/reconvinda, que se negou à construção do muro limítrofe anteriormente pactuado. Alegou que adveio necessidade de construção do muro de arrimo em decorrência de erro da reconvinda, que desaterrou o terreno de maneira exacerbada, acarretando no desnível em relação aos terrenos vizinhos. Que, embora tenha ocorrido a aprovação da etapa da obra pela CEF, não houve finalização da construção referente a ela. Informou que providenciou a finalização da obra por conta própria, sendo que precisou realizar diversos reparos para sanar os defeitos deixados pela reconvinda. Afirmou que a reconvinda já recebeu o valor de R\$38.620,00 pelos serviços prestados. Requereu a condenação da autora/reconvinda ao pagamento da diferença entre o valor gasto pela requerida/reconvinte com a finalização da obra e o que faltava para se chegar aos R\$55.000,00 contratados totalizando R\$9.798,31; o valor pago pela multa recebida pelo SAAE e pagamento da multa contratual.

Resposta à reconvenção (fls. 453/459). Alegou que a multa é devida à reconvinda já que a ré/reconvinte deixou de cumprir com o pactuado, quando não realizou o repasse do valor depositado pela CEF, referente à 5ª etapa da construção finalizada. Impugnou os valores pleiteados pela ré/reconvinte

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"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, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).



**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**

Trata-se de ação de cobrança intentada pela construtora autora visando receber valor supostamente devido pela ré, diante da prestação de serviços não pagos. Houve reconvenção diante da alegação da não construção do muro limítrofe pactuado, de arrimo, bem como da má prestação do serviço contratado.

A relação jurídica entre as partes está devidamente comprovada com o contrato de fls.17/21.

Em que pesem as alegações da autora, os e-mails de fls. 250/253 demonstram a veracidade das alegações da ré/reconvinte quanto à contratação para a realização do alegado muro limítrofe, ainda que fora do contrato escrito. Ao que parece, houve contrato verbal entre as partes, estendendo as obrigações da autora.

A própria requerente confirma que não fora concretizada a construção do referido muro, de sua responsabilidade, diante do acordo verbal, sendo o que basta.

O laudo apresentado pela ré/reconvinte (fls. 254/261) confirma os problemas na construção, principalmente quanto à necessidade de construção do muro de arrimo em decorrência do rebaixamento do nível do terreno. *In verbis* (fl. 257):

"Nesta situação temos que o nível dos terrenos vizinhos estão acima do nível atual do lote, resultante da terraplanagem, o que demanda a necessidade de solução técnica para conter a terra do vizinho ao passo que o lote vizinho deve ser entregue conforme encontrado, ou seja mantendo o mesmo nível do terreno natural encontrado. (...) A solução técnica pode ser executada na forma de talude, no espaço interno ao lote do proprietário, ou na execução do muro de arrimo".

Também confirma o quanto alegado em relação ao telhado, acabamentos, drenagem, bem como à não finalização da construção, conforme previsão para cada etapa.

Friso que o simples fato de o laudo apresentado ter sido realizado unilateralmente não retira a validade do documento elaborado por profissional habilitado, que inclusive responde pelo que atesta. Aliás, se algum erro existisse, caberia à autora indicá-lo, sendo que a impugnação genérica a isso não se presta.

De acordo com o documento de fl 32, com a conclusão da etapa nº 5, deveriam estar integralmente finalizadas as "esquadrias, coberturas, impermeabilizações, revestimentos internos e externos, pisos, acabamentos, instalações hidráulicas e instalações de esgoto e águas pluviais". O laudo apresentado, e até mesmo a ata notarial realizada pela parte requerente, confirmam a inexistência de muro e a finalização incompleta da obra. Nos dizeres apresentados na ata notarial (fls. 42/177):

"A edificação tinha a aparência de uma casa, com toda a estrutura desse tipo de imóvel, com paredes, telhado, portas e janelas, embora ainda com detalhes por acabar" (fl. 44)

"Novamente na parte externa, o requerente destacou o fato de a casa ter sido



**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**

construída no nível da Rua Brasiliano Bento, o que foi constatado, porém em desnível em relação aos terrenos lindeiros, que estavam em nível superior. "(...) A propósito, nenhum dos lados do terreno onde fora construída a casa objeto das constatações aqui feitas, tinha muro ou cerca". (fl. 47)

Fato é que se a etapa previa a construção completa de um cômodo ou parte da casa, a construção parcial, fora dos prazos estabelecidos, bem como a recusa da autora em realizar a edificação do muro acordado e ainda a existência de falhas na construção, são capazes de gerar a rescisão contratual.

A aplicação da multa é de rigor, visto que se encontra prevista cláusula 3ª, §4º. Já não se pode falar, entretanto, na condenação da autora/reconvinda ao pagamento dos valores gastos pela ré para o acabamento da obra e reparos na construção.

A multa já serve para cobrir os prejuízos da ré/reconvinte quanto ao serviço prestado. Era sua obrigação o acompanhamento da obra e discussão, caso entendesse que os serviços não se encontravam a contento. Como não o fez, deve arcar com as consequências de sua desídia. Aliás, não se pode deixar de anotar que a autora trabalhou na obra por período razoável de tempo, e se a requerida não constatou os problemas construtivos antes, não o fez por falta da correta fiscalização.

A responsabilidade pelo pagamento da multa estipulada pelo SAAE (fl. 268) também é da construtora autora. Bastante claro que a multa adveio da má prestação do serviço e uso irregular da água, nos meses em que se dava a construção. A ligação foi feita de maneira irregular pela construtora, acarretando na multa em questão, o que não se pode admitir. Não se pode imaginar, nesse ponto, que a requerida tivesse ciência de como deveria ser realizada a ligação; essa tarefa era técnica e exclusiva da autora, devendo ser penalizada se agiu mal.

Por fim, não vislumbro a ocorrência de litigância de má-fé suscitada pela parte requerida. A autora se limitou a litigar buscando o que entendia pertinente, sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO E PARCIALMENTE PROCEDENTE A RECONVENÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC. Condene a autora/reconvinda ao pagamento da multa contratual estabelecida, no valor de R\$5.500,00 a ser corrigido pela tabela pratica do TJSP desde a rescisão contratual, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação, bem como ao pagamento do montante de R\$318,76, a ser corrigido também pela tabela prática do TJSP desde o pagamento, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Fica revogada a liminar concedida. Proceda-se oportunamente à liberação do valor depositado nos autos a título de arresto, em favor da ré/reconvinte.

Sucumbente, a autora arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para 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**

ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

PIC

São Carlos, 31 de Julho de 2017

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