

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1001937-91.2014.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Vícios de Construção
Requerente:	Torri D'Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPE
Requerido:	Martinez Incorporação e Construção Ltda.

TORRI D'GRÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. SPE ajuizou ação contra **MARTINEZ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, pedindo a declaração de inexigibilidade de valores cobrados pela ré, no tocante à nota 105, a sustação definitiva do protesto, a nulidade da nota de cobrança e a condenação da ré ao pagamento em dobro do valor atinente à nota 95. Alegou, para tanto, que a ré foi contratada para fornecer mão de obra e construir o empreendimento denominado Torri D' Grécia, mas recebeu reclamações quanto à qualidade da obra e desperdício de materiais, o que motivou o ajuizamento de ação cautelar para produção antecipada de prova. Ademais, não se justifica a cobrança promovida, pois desde 9 de janeiro de 2014 não há relação comercial entre as partes e o valor cobrado não corresponde à realidade.

Citada, a ré contestou o pedido (fls. 108/132), alegando, em síntese, ter cumprido corretamente o contrato firmado, utilizando a boa técnica construtiva, ocorrendo apenas em 10 de janeiro de 2014 a rescisão do contrato. Aduziu que as cobranças decorrentes dos títulos n.ºs. 95 e 105 correspondente ao resultado da medição de serviços, inexistindo excesso. Ao mesmo tempo, em **reconvenção**, pediu a condenação da autora ao pagamento dos valores atinentes aos mesmos títulos.

Manifestou-se a autora-reconvinda, repelindo tais alegações e também o pedido constante da reconvenção.

A autora demonstrou interesse em utilizar, para efeito probatório, o laudo pericial produzido na ação cautelar específica. A ré cogitou produzir ainda prova documental e testemunhal.

Houve, também, pedido da autora-reconvinda de suspensão do curso deste processo, até o desfecho da ação cautelar.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Consta em apenso o processo cautelar nº 1000995-59.2014.8.26.0566, entre as mesmas partes, por intermédio do qual a autora pediu a sustação do protesto dos mesmos títulos antes mencionados, asseverando não ser devedora dos valores neles expressos. Deferiu-se liminarmente a medida e promoveu-se a citação da ré, que contestou o pedido, afirmando a realidade do débito.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não se justifica a suspensão do curso deste processo, porque seu desfecho não depende da tramitação daquela ação cautelar entre as mesmas partes, cujo objetivo é apenas a produção de uma prova pericial atinente a vários outros empreendimentos imobiliários. Se a autora-reconvinda deduzirá alguma pretensão condenatória contra a ré-reconvinte, com base na prova produzida, é algo por enquanto apenas cogitável. Ademais, o laudo em si já foi apresentado.

Observe-se que está paralisada a construção do edifício Torre D'Grécia, haja vista a falta de recursos financeiros. O saldo existente em caixa é pequeno, R\$ 7.000,00, insuficiente para dar seguimento (fls. 578). Se houver outra lide entre as partes, com base nesse empreendimento, e resultar condenação da ré-reconvinte a compor perdas e danos, a cobrança será feita pela via e forma adequada. Neste momento não se pode cogitar nem mesmo de compensação, pois não crédito líquido e certo em favor da autora. Enfim, não haverá análise de alegações de falta de qualidade dos serviços prestados, ressaltando-se à autora o direito de promover as ações competentes a tal respeito (fls. 3/4).

São dois os títulos apontados a protesto: nº 95, vencido em 4 de fevereiro de 2014, do valor de R\$ 20.253,47, e nº 105, vencido em 5 de fevereiro de 2014, do valor de R\$ 9.653,07 (fls. 5, 40 e 56).

Decorrem de um Contrato de Prestação de Serviços de Construção Civil, pelo qual a ré-reconvinte receberia o valor de 15% do custo da obra, a título de Taxa de Administração (fls. 143), ou seja, a remuneração pelos serviços prestados.

Note-se que a base de cálculo da remuneração foi identificada no item 5 do contrato, sem excluir os tributos incidentes sobre materiais e serviços, proporcionando a conclusão de que a porcentagem recairia sobre o total do valor de bens e serviços utilizados na construção. Por outras palavras, não haveria exclusão dos tributos incidentes sobre esses bens e serviços.

A autora-reconvinda não comprova documentalmente, como era de rigor, a rescisão do contrato de prestação de serviços em data anterior a 9 de janeiro de 2014 (fls. 766), pretendendo fazê-lo por intermédio de testemunhas (fls. 484), o que não se afigura compatível. Daí, injustificável a objeção ao pagamento do Título nº 105, o qual refere-se a serviços prestados enquanto ainda vigente o contrato.

Também não demonstra faltar correspondência entre os preços praticados pela ré e aqueles de mercado. A alegada falta de realização de orçamentos prévios não justifica, por si só, a exoneração da obrigação de pagar a taxa de administração (fls. 485).

A autora alega que houve cobrança de taxa de administração sobre o valor das notas fiscais 01149, 1182, 1650, 1747 e 1830, que não são de responsabilidade dela mas de terceira pessoa, Parintins Empreendimentos Imobiliários. De fato, não poderia incidir taxa de administração sobre despesa realizada em nome alheio. E se houve erro na emissão das notas

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

fiscais, incumbia à ré providenciar a correção, o que não fez.

A autora alega que houve cobrança de 15% sobre o resultado final da Nota Fiscal nº 000651, de R\$ 11.759,52, e foi cobrado sobre o valor de R\$ 13.516,68. O documento de fls. 54 é dúbio e será interpretado em desfavor da ré. A nota fiscal apresenta inicialmente o valor de R\$ 13.516,68, depois destaca o valor de tributos e informa o resultado final de R\$ 11.759,52. Quanto foi efetivamente pago? O valor efetivo é aquele inicial ou aquele apontado no final? Presume-se que o final.

Reclama, também, da inclusão de despesas com pessoal, atinentes a horas extraordinárias, sem coincidir com os cartões de registro de ponto e sem demonstrar os pagamentos realizados. Jamais houve contestação da autora a respeito das horas trabalhadas e não será o fato da propositura de ação trabalhista por alguém que irá infirmar o fato do exame anterior das planilhas, ressaltando-se a hipótese de ação regressiva ou de responsabilização da ré. É surpreendente que o faça agora, exclusivamente quanto a tais títulos.

Aduz, também, que o título nº 95 foi quitado (fls. 7). O documento de fls. 78 confirma tal pagamento, não infirmado pela alegação de que foi assinado em confiança, antecipadamente. Seria possível indagar qual documento contém a data real ou a data errônea: o documento de medição/apresentação de despesas ou o recibo? Considerando que o recibo faz prova do pagamento, será admitido como tal.

Não se depreende malícia na cobrança, mas, sim, uma controvérsia jurídica a respeito, razão para afastar-se a pretensão condenatória ao pagamento em dobro.

Diante do exposto:

(I) Acolho em parte o pedido inicial apresentado por **TORRI D' GRÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. SPE** e (a) declaro inexigível a duplicata atinente à nota nº 95, do valor de R\$ 20.253,47, com vencimento marcado para 4 de fevereiro de 2014; (b) declaro exigível em parte o crédito atinente ao título nº 105, mediante recálculo do valor da taxa de administração, que incide apenas sobre despesas em nome da autora, excluindo-se aquelas emitidas em nome de Parintins Empreendimentos, e utilizando-se na base de cálculo da despesa aludida a fls. 54 o valor de R\$ 11.759,52, não R\$ 13.516,68; (c) susto em caráter definitivo o protesto de ambos os títulos, acolhendo por isso o pedido cautelar deduzido no processo em apenso; (d) rejeito o pedido condenatório ao pagamento em dobro do valor da nota nº 95. Responderão as partes pelas custas e despesas processuais na lide principal, em igualdade. A ré pagará honorários advocatícios fixados em 10% sobre metade do valor da causa, atualizado, e a autora pagará honorários advocatícios de 10% sobre igual base de cálculo, parâmetro utilizado porque a autora ficou vencida em parte significativa, no tocante ao pagamento em dobro do valor de um dos títulos.

(II) Acolho o pedido cautelar e, como já enfatizado, susto em caráter definitivo os efeitos do protesto de ambos os títulos e os protestos, se lavrados, cancelando-os, razão pela qual

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

remeto à ré a obrigação de atender as custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, atualizado.

(III) Acolho em parte o pedido apresentado por **MARTINEZ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.** e condeno a autora-reconvinda ao pagamento do saldo atinente ao título nº 105, mediante recálculo do valor da taxa de administração, que incide apenas sobre despesas em nome da autora, excluindo-se aquelas emitidas em nome de Parintins Empreendimentos, e utilizando-se na base de cálculo da despesa aludida a fls. 54 o valor de R\$ 11.759,52, não R\$ 13.516,68, incidindo correção monetária e juros moratórios sobre o valor apurado, contados desde a data do vencimento. Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade, no tocante à reconvenção. Responderá a autora-reconvinda por honorários advocatícios do patrono da reconvincente, fixados em 10% sobre o valor da condenação, enquanto a reconvincente pagará honorários advocatícios ao patrono da reconvinda, fixados em 10% sobre o valor atualizado do qual decaiu (base de cálculo: diferença entre R\$ 29.905,54, com correção monetária e juros moratórios, e o valor resultante da condenação).

Ressalto que a verba honorária não é passível de compensação (Código de Processo Civil, artigo 85, § 14).

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 16 de março de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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