



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008397-53.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Marli de Cassia Nicola**
 Requerido: **Érico Ronei Garbuio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Marli de Cássia Nicola propôs a presente ação contra o réu Érico Ronei Garbuio, pedindo: a) seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes, por culpa do réu; b) a condenação do réu no pagamento de indenização correspondente aos prejuízos que vierem a ser apurados na perícia técnica; c) a condenação do réu a ressarcir à autora os valores pagos a título de aluguel do imóvel para o qual precisou mudar-se até a conclusão da obra para a qual o réu foi contratado a executar, a contar do término do prazo do primeiro contrato de locação, ou seja, 05 de fevereiro de 2009; d) a condenação do réu no pagamento de indenização a título de danos morais, em valor a ser fixado pelo Juízo.

O réu, em contestação de folhas 66/74, suscita preliminar de falta de interesse processual e, no mérito, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que a autora omitiu na inicial que requisitou serviços extras que reformularam totalmente o contrato inicial e atrasaram a entrega da obra. Juntou documentos de folhas 77/524.

O réu apresentou reconvenção de folhas 529/536, pedindo: a) a condenação da reconvida no pagamento da quantia de R\$ 44.714,27; b) a condenação da reconvida no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo Juízo. Juntou documentos de folhas 540/1006.

A autora apresentou réplica à contestação às folhas 113/1120.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A reconvinde, em contestação de folhas 1126/1129, aduz que o reconvinte não apresentou projeto aprovado junto à Prefeitura local e que os serviços extras foram devidamente pagos, perfazendo a quantia de R\$ 24.640,00. Pugna, ao final, pela improcedência da reconvenção.

O reconvinte apresentou réplica à contestação da reconvinde às folhas 1132/1138.

Decisão de folhas 1141 deferiu a prova pericial e nomeou perito para realização do laudo.

Quesitos da autora de folhas 1142/1150 e do réu às folhas 1154.

Laudo Pericial de folhas 1175/1228.

Manifestação da autora sobre o laudo pericial às folhas 1236/1237, enquanto que o réu não se manifestou (folhas 1238).

Audiência de conciliação de folhas 1253 restou infrutífera, oportunidade em que foram colhidos os depoimentos pessoais da autora (folhas 1254) e do réu (folhas 1255).

Relatado o essencial. Decido.

De início, afasto a preliminar de falta de interesse processual suscitada pelo réu às folhas 67, tendo em vista o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Pretende a autora, em síntese, a rescisão do contrato celebrado com o réu, com a consequente condenação deste no pagamento de indenização pelos prejuízos apurados em perícia técnica, além da condenação do réu a ressarcir à autora os valores relativos à locação de imóvel, a contar do término do primeiro contrato de locação, até a efetiva conclusão e entrega da obra, e ainda a condenação do réu no pagamento de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

indenização por danos morais. Sustenta que contratou o réu em 28 de outubro de 2008, para realizar a reforma e ampliação de um imóvel de propriedade de sua mãe, situado nesta cidade, na Rua Raul La Sierra Pereira, 35, Jardim Bandeirantes, cuja obra deveria ser entregue em noventa dias. O valor do contrato foi de R\$ 85.000,00, que já foi honrado pela autora. Todavia, o réu abandonou a obra, não concluindo sua parte no contrato, além de não ter submetido a obra à aprovação dos órgãos públicos.

O réu, por seu turno, sustenta que após a celebração do contrato, a autora requisitou serviços extras, mudanças significativas que reformularam totalmente o contrato inicial, o que culminou com o retardo na entrega da obra, apresentando às folhas 69/70 a lista dos serviços extraordinários não previstos no contrato original. Sustenta que teve um gasto na obra de R\$ 154.354,27, reconhecendo o pagamento da quantia de R\$ 109.640,00, restando ao réu um saldo credor de R\$ 44.714,27, independente do estágio da obra, cuja quantia pugnou pela condenação da ré no pagamento, em sede de reconvenção. Quanto à regularização do projeto junto à Prefeitura Municipal, como já existia um projeto protocolado pela própria autora, restaria apenas uma regularização ao final da obra. Contudo, devido às excessivas modificações do projeto, acertou-se que a medida seria realizada somente com a conclusão da obra.

A autora admitiu, em réplica, que solicitou serviços extras e que pagou por eles a quantia de R\$ 24.640,00, alegando, entretanto, que não ocasionaram o retardamento da obra e muito menos deram ensejo ao descumprimento do contrato.

Todavia, não é crível que o prazo inicialmente estabelecido no contrato celebrado entre as partes pudesse ser cumprido pelo réu, uma vez que não foram simples alterações. A própria autora admite algumas das alterações informadas pelo réu e as relaciona às folhas 1115.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dessa maneira, havendo alteração posterior no contrato celebrado entre as partes, o que demandou um tempo maior para sua execução, não há que se falar em rescisão do contrato por culpa do réu. Todavia, não se pode obrigar as partes a manterem o contrato outrora celebrado, pois visível a impossibilidade de ser mantido. Dessa maneira, de rigor a rescisão do contrato, porém não na forma pretendida pela autora, de se atribuir a culpa da rescisão ao réu.

Em consequência, também não há que se falar em condenação do réu no ressarcimento do valor dos aluguéis após o término do primeiro contrato de locação conforme pleiteado pela autora. Se o prazo estabelecido no contrato celebrado entre as partes não pôde ser observado diante das constantes alterações, não se pode atribuir a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis ao réu.

Considerando que a obra não foi concluída, não há que se falar em descumprimento do contrato com relação à regularização do projeto junto ao Município.

E tampouco se há de falar em condenação do réu no pagamento de indenização por danos morais, uma vez que não praticou qualquer ato ilícito contratual ou extracontratual que dê ensejo à pretendida condenação.

Com relação ao pedido de condenação do réu no pagamento de indenização correspondente aos prejuízos que viessem a ser apurados mediante perícia, este comporta acolhimento.

O *expert*, em seu laudo pericial de folhas 11751228 quantificou os vícios construtivos no montante de R\$ 5.450,00, valor considerado para outubro de 2008 (**confira folhas 1206, item “3”**).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por outro lado, o perito consignou no laudo pericial que a obra de reforma e ampliação até a fase em que foi executada pelo réu tem um valor estimado de R\$ 151.070,00, incluindo materiais, mão de obra, lucro do construtor e despesas indiretas, em valores da data do contrato, ou seja, outubro de 2008 (**confira folhas 1206**).

Também consignou o *expert* que o valor total recebido pelo réu foi de R\$ 109.640,00, sendo incontroverso (**confira folhas 1206**).

Dessa maneira, descontando-se o valor estimado para correção dos reparos, adequações e complementações, o senhor perito apurou como saldo em favor do réu da ordem de R\$ 35.980,00.

Assim sendo, de rigor a procedência do pedido formulado em sede de reconvenção, para o fim de condenar a reconvinda a pagar ao reconvinte a quantia de R\$ 35.980,00 (atualizado até outubro de 2008).

Improcede, no entanto, o pedido formulado em reconvenção, de condenação da autora no pagamento de indenização por danos morais, posto que os contratempos ocorridos não ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento.

Diante do exposto:

a) acolho, apenas em parte, o pedido formulado pela autora, condenando o réu no pagamento da quantia de R\$ 5.450,00, a título de ressarcimento pelos vícios construtivos, com atualização monetária a partir de outubro de 2008 e juros de mora a partir da citação.

b) acolho, em parte, o pedido formulado pelo reconvinte, para o fim de condenar a reconvinda no pagamento da quantia de R\$ 41.430,00, pelos serviços realizados e não pagos pela reconvinda, com atualização monetária desde outubro de 2008 e juros de mora a partir da citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

Em consequência, aplicando-se o instituto da compensação, subtraindo-se da quantia de R\$ 41.430,00 (item “b” do dispositivo) a quantia de R\$ 5.450,00 (item “a” do dispositivo), deverá a reconvinda pagar ao autor a quantia de R\$ 35.980,00, atualizada a partir de outubro de 2008, com juros de mora a partir da citação.

Considerando que foi a autora quem pugnou pela realização da prova pericial, deverá pagar a complementação dos honorários periciais em favor do perito (CPC, artigo 33), no valor de R\$ 3.480,00 (folhas 1266), valendo a presente como título executivo judicial para o caso de descumprimento por parte da autora.

Julgo extinta a ação principal e a reconvenção, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com os honorários de seus respectivos patronos, bem como com as custas e despesas processuais desembolsadas.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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