



**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: **1004116-61.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Tatiane de Fatima Duarte Parra**  
 Requerido: **Construtora Prado & Gama Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Tatiane de Fatima Duarte Parra move *ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais* contra Construtora Prado & Gama Ltda. Sustenta (a) que contratou a ré para a construção de uma residência, a ser concluída até 28.02.15 (b) que, durante a execução, ao objeto do contrato foi acrescida a construção de um muro frontal e lateral, o que implicou o aumento do preço, motivo pelo qual 30 cheques de R\$ 627,00 que haviam sido emitidos foram substituídos por 30 cheques de R\$ 1.000,00, 05 dos quais foram entregues ao corretor, permanecendo os demais 25 com a ré (c) que a ré abandonou a obra no mês 01.2015, deixando-a inacabada, motivo pelo qual a autora sustou 29 das 30 folhas de cheque acima mencionadas (d) que o percentual executado da obra possui falhas construtivas (e) que o atraso na obra implicou a necessidade de a autora continuar pagando aluguel de sua residência anterior, por mais tempo que o esperado (e) que o atraso na obra causou à autora danos morais.

Contestação às fls. 106/113, alegando-se culpa da autora pela paralisação da obra, vez que ela sustou os cheques sem qualquer fundamento.

Sobre a contestação, manifestou-se a autora às fls. 148/153, aclarando que pagou à

**1004116-61.2015.8.26.0566 - lauda 1**



**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 um total de R\$ 115.000,00 através do financiamento, mais R\$ 31.000,00 com recursos próprios.

Reconvenção às fls. 84/87, em que o réu pede a condenação da autora ao pagamento de R\$ 25.000,00 relativos aos cheques inadimplidos.

Às fls. 179, decisão oportunizando à ré a apresentação de cópia dos cheques sustados e esclarecimento sobre se o único cheque efetivamente compensado diz respeito ao corretor ou propriamente à ré.

Manifestação da ré às fls. 182/184.

Apensados a estes estão os autos do processo nº 1002719-64.2015.8.26.0566, *ação de obrigação de fazer (demolitória de muro frontal e lateral) c/c antecipação de tutela*, movida por Construtora Prado & Gama Ltda contra Tatiane de Fatima Duarte Parra. Sustenta a construtora que suspendeu a execução da obra em razão do inadimplemento da ré e que esta, inadvertidamente, contratou um pedreiro particular e, sem autorização da autora, construiu um muro frontal e lateral com falhas de projeto e execução. A autora, que é responsável pela construção, não concorda com a manutenção dos muros como construídos. Sob tais fundamentos, pediu condenação da ré na obrigação de fazer consistente em demolir os muros frontal e lateral.

Liminar indeferida, fls. 40/41.

Contestação às fls. 54/68, negando os fatos.

Réplica às fls. 103/109.

Decisão determinando a reunião dos processos para julgamento conjunto, fls. 115.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "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, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

O contrato, fls. 27/31, foi celebrado em 06.09.13 e previu, para a conclusão da



**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**

obra, o prazo de 10 meses contados da assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

O contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal foi assinado, conforme fls. 38/42, em 30.04.2014.

Tem-se, portanto, que o prazo para a conclusão correspondia a 28.02.15.

Um pouco antes da celebração do financiamento, em 14.04.14, as partes celebraram aditivo contratual, fls. 32/33, onde se lê que (a) cláusula primeira: quando da assinatura do financiamento perante a Caixa Econômica Federal, a ré iria pagar R\$ 25.000,00, ao que parece à instituição financeira; a autora, em contrapartida, ressarciria esses R\$ 25.000,00 à ré, através de 25 cheques de R\$ 1.000,00, devendo o primeiro ser compensado em 05 meses contados da assinatura do contrato de financiamento (c) cláusula terceira: como a ré iria negociar os cheques pós datados com terceiros – possivelmente uma financeira ou empresa de *factoring* -, os juros cobrados por tal transação seriam atribuídos à autora através da redução dos custos da obra, pois se permitiu à ré utilizar pisos e tintas de seu estoque, na construção.

Sustenta a autora que a causa da celebração do aditivo contratual está no acréscimo, ao objeto dos serviços, da construção de muros frontal e lateral.

Sem razão, porém, por duas razões (a) o aditivo foi celebrado por escrito e se tivesse havido o aumento do objeto contratual, certamente tal fato constaria do respectivo instrumento (b) os muros já eram objeto do contrato inicial, conforme Cláusula 12: "os muros serão de tijolos baianos de 06 (seis) furos e a parte interna que cercam o terreno serão sem reboco, tanto na parte interna, quanto na parte externa" (fls. 30). Tal cláusula não teria razão de ser se os muros não fossem objeto da avença.

Então temos que a autora inadimpliu o contrato ao sustar o pagamento dos cheques, vez que o contrato de financiamento foi assinado em 30.04.2014, de modo que o 1º cheque de R\$ 1.000,00 seria compensado em 30.09.14, o 2º em 30.10.14, e assim sucessivamente,



**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**

mas com a sustação indevida das cópias incorreu em mora.

Cumpra salientar que, na inicial, a autora pede a devolução de 25 cópias pela ré, não de 24, donde concluímos que a única cópia compensada é daquelas 05 que foram entregues ao corretor, não à ré.

Tal fato foi confirmado pela manifestação de fls. 182/184.

Ante a inadimplência da autora desde 30.09.14, foi legítima a paralisação da obra, pela ré, no mês 01.15, em razão do inadimplemento da contraparte, com base no instituto da exceção do contrato não cumprido, nos termos do art. 476 do Código Civil: "**nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro**".

Improcede, pois, a ação originária.

Noutro giro, também a ação reconvenicional não merece guarida, porquanto não há demonstração e sequer alegação, em contestação-reconvenção, de que o percentual do preço efetivamente recebido pela ré seja inferior ao percentual efetivamente executado da obra.

Nenhum elemento indica que a paralisação não tenha se dado no momento em que a evolução da obra estava proporcional à evolução dos pagamentos.

Tal fato constitutivo sequer foi narrado, na inicial da reconvenção.

Sendo assim, condenar a autora-reconvinda ao pagamento desses cheques, considerando que houve a paralisação da obra e que esta foi terminada ou está sendo terminada por terceiros, acarretaria enriquecimento sem causa da ré.

Frise-se que o contrato não prevê multa contratual para o caso de inadimplemento, pelo dono da obra, não se podendo a diferença do preço ser aqui camuflada para tal natureza.

Quanto à ação movida pela construtora no apenso, é o caso de desacolhimento.

Com efeito, incontroverso que o projeto e a construção dos muros frontal e lateral deram-se por conta e risco da dona da obra, por intermédios de terceiros que não a autora. Sendo



**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**

assim, a autora não responde por eventuais vícios existentes nesses muros e não tem legitimidade para solicitar a sua demolição.

No processo nº 1004116-61, rejeito as ações originária e reconvenional.

Pela ação originária, condeno a autora nas verbas sucumbenciais, inclusive honorários advocatícios devidos ao patrono da ré, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

Pela ação reconvenional, condeno a ré nas verbas sucumbenciais, inclusive honorários advocatícios devidos ao patrono da autora-reconvinda, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da reconvenção.

No processo nº 1002719-64, rejeito a ação e condeno a construtora-autora nas verbas sucumbenciais, inclusive honorários advocatícios devidos ao patrono da ré, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da respectiva causa.

P.I.

São Carlos, 08 de abril de 2016.

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