



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

CONCLUSÃO

Em 18/02/2015 17:27:30, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0022400-76.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Prestação de Serviços**
 Requerente: **Silvio Vinicius Dias Andrino**
 Requerida: **Nathalia Caraca**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Silvio Vinicius Dias Andrino move ação em face de **Nathalia Caraca**, dizendo que foi contratado pela ré para prestação de serviços e acompanhamento de obra, em 17.08.2010, tendo por objeto a construção do prédio residencial com 44,16m², localizado na Rua Passeio das Gaivotas, lote 197, quadra 07, Loteamento Quinta dos Buritis. O preço ajustado foi de R\$ 37.000,00, sendo certo que depois da entrega da obra a ré reteve o saldo de R\$ 3.216,22, assim como R\$ 1.914,25, valores que deveriam ter sido pagos ao autor em 25.11.2011. Não conseguiu até agora receber o valor de R\$ 5.130,47. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar referido valor, com correção monetária, juros de mora, honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 06/18.

A ré foi citada (fl. 26). Debalde a tentativa de conciliação: fl. 31. A ré contestou às fls. 53/55 e efetuou acréscimos a fl. 31, sustentando que a obra entregue pelo autor à ré apresenta-se com vícios construtivos, tanto que no período das chuvas ocorreram infiltrações d'água, tanto no quarto quanto no banheiro. O autor não cumpriu as obrigações estabelecidas no contrato. O autor deixou de construir o muro, o portão social e o destinado à entrada de veículo. Só a construção do muro está orçada em R\$ 16.000,00. Não faz objeção alguma se o autor optar



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

em edificar o muro. Enquanto não cumprir sua parte obrigacional, a ré não poderá ser compelida a pagar o remanescente do preço. Documentos às fls. 57/69.

Feito n. 314/12: Reconvenção às fls. 32/34, tendo a ré-reconvinte sustentado que o autor-reconvindo deixou de cumprir as obrigações discriminadas no contrato celebrado entre as partes, tanto que não edificou o muro divisório, os portões social e de ingresso do veículo, sendo certo que só o custo do muro é de R\$ 16.000,00, que deverá ser compensado com o saldo credor do autor mencionado no pedido inicial. Pede a procedência da reconvenção para condenar o autor ao pagamento da diferença entre o que deixou de construir e o seu saldo credor remanescente do preço da obra, qual seja, R\$ 10.869,53. Documentos às fls. 37/52.

O reconvindo contestou às fls. 71/73 dizendo que a pedido verbal da reconvinte ao invés de edificar o muro divisório e colocar o portão social e o portão para carros, edificou uma fossa séptica e um poço de captação de água pluvial assim como o registro da regularização da construção na matrícula imobiliária. O reconvindo quem providenciou engenheiro credenciado perante a CEF para a aprovação do projeto, laudo construtivo e efetuar a averbação 07 da matrícula n. 99.634. Cumpru rigorosamente todas as obrigações contratuais. A obra foi entregue concluída. Está prescrito o pedido relacionado ao vício aparente. Improcede a reconvenção.

Réplica à contestação da ré às fls. 75/81. Réplica à contestação da reconvenção às fls. 88/92. Documento a fl. 98. Informações da CEF às fls. 104/131. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 139. Laudo pericial às fls. 166/205. Impugnações ao laudo às fls. 217/220. Esclarecimento do perito às fls. 223/224. A fl. 228 foi declara encerrada a instrução do processo. Apenas a ré apresentou memoriais às fls. 231/232 reiterando os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o contato de fls. 11/15. O autor obrigou-se a construir em favor da ré o prédio residencial com 44,16m² em alvenaria e estrutura de concreto armado, obedecendo ao projeto de arquitetura de fls. 16 e especificado às fls. 12/14, memorial descritivo de fls. 6/10 e cronograma físico-financeiro de fl. 13. O prazo para o autor entregar a obra para a ré seria de 4 meses segundo o cronograma da CEF. Essa obra foi edificada no lote 187, da quadra 07, do Loteamento Quinta dos Buritis, objeto da matrícula nº 99.634 do CRI local.



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

A CEF apresentou às fls. 10/131 cópias dos laudos construtivos com as respectivas fotos. Incontroverso que a autora reteve consigo o valor de R\$ 5.130,47 (valor reclamado na inicial e confirmado pela ré às fls. 33/34).

O laudo pericial de fls. 167/205 trouxe os seguintes subsídios: a) a obra foi executada através de financiamento obtido pela ré na CEF, produto Minha Casa Minha Vida, projeto aprovado para ser executado em 4 etapas mensais; b) o custo da edificação foi estimado em R\$ 34.997,38 para a data-base de 30.08.2010; c) as partes estabeleceram que a ré pagaria ao autor R\$ 37.000,00, sendo R\$ 2.000,00 de entrada e R\$ 35.000,00 a serem pagos através do financiamento referido; d) o valor de R\$ 3.216,22 cobrado na inicial refere-se à quarta parcela do financiamento e o valor de R\$ 1.914,25 refere-se a 13,18% do valor da terceira parcela do financiamento; e) houve atrasos cometidos pelo autor na execução da obra, por isso a CEF liberou pagamentos parciais proporcionais ao percentual que até então havia sido executado pelo construtor; f) não foi executado o muro e portões de fechamento do terreno, obrigação contratual do autor conforme prevista no item 18 do memorial descritivo; g) os vícios de construção estão listados às fls. 177/182; h) o autor executou serviços além do que fora contratado. O perito listou-os às fl. 183; i) o custo da mão de obra por esses serviços excedentes foi estimado no item 4.1 de fl. 184, no importe de R\$ 4.326,75; j) os serviços não executados pelo autor, embora contratados, foram estimados ao tempo da perícia, em R\$ 19.419,86; l) os serviços de correção de trincas e pontos de infiltrações (reclamação à fl. 31) foram estimados em R\$ 1.100,14 + o poço de infiltração (R\$ 1.400,00) + fossa séptica (R\$ 679,21), totalizando R\$ 3.179,61; m) a somatória dos valores indicados nas letras “j” e “l” alcança o importe de R\$ 22.599,47.

Não existe prova alguma de que as partes ajustaram, no decorrer da construção da obra, que o autor ficaria liberado da construção do muro e da colocação dos portões e, em contrapartida realizaria os serviços especificados no item 3.4. Como o contrato originário seguiu a forma escrita (fls. 11/15), natural que eventuais alterações deveriam ter sido documentadas por escrito, principalmente na espécie em que a ré para construir obteve financiamento perante a CEF.

A prova pericial mostrou-se sobranceira na indicação dos aspectos objetivos e de cotejo com o objeto da contratação, tendo tido o cuidado de identificar os serviços obrigados pelo autor, que não foram executados, bem como os serviços executados e que revelaram vícios, assim como serviços executados pelo autor que excederam o limite da contratação.

No pedido inicial o autor almeja receber da ré o remanescente do preço, qual seja, R\$ 5.130,47 (fl. 4). Impossível condenar a ré a pagar ao autor o custo dos serviços que não foram



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

contratados, mas foram executados por este, conforme fl. 184, isto é, R\$ 4.326,75. O juiz não pode ir além dos limites do pedido. No pedido reconvenicional de fls. 32/34, a ré-reconvinte pretende receber o valor dos serviços contratados e que não foram executados pelo autor-reconvindo, no importe de R\$ 16.000,00, concordando com a compensação do crédito do autor-reconvindo, de modo a sobrar para a reconvinte R\$ 10.869,53 (reconvenção ajuizada em 09.02.2012), bem como receber o valor para atender o reparo dos vícios construtivos denunciados à fl. 31 (adendo à contestação, apresentado em audiência, plenamente válido e tempestivo, já que o pleito teve início pelo procedimento sumário).

O laudo identificou o custo do muro de fechamento do terreno, incluindo, evidentemente, os portões que fazem parte dessa benfeitoria, como sendo R\$ 19.419,86, em julho/2014 (data do laudo). Esse valor supera os R\$ 16.000,00 dessa benfeitoria, mesmo que seja aplicada a correção monetária desde 09.02.2012. Prevalece, pois, os R\$ 16.000,00 com o reajuste monetário desde referida data. Mas a condenação do reconvindo não se limita a esse valor, compreendendo também o custo da correção de trincas e pontos de infiltração, assim como o poço de infiltração e a fossa séptica (estas duas em decorrência dos vícios construtivos reclamados à fl. 31 e confirmados pelo perito às fls. 181/182), ou seja, R\$ 3.179,61. Este último valor foi identificado em julho/2014, motivo pelo qual a correção monetária sobre ele incidirá a partir desse referido termo.

A ré a fl. 34 havia dito que não faria objeção se o autor se dispusesse a construir o muro divisório. Entretanto, com o decorrer da lide, esse posicionamento se alterou, conforme fl. 232.

Apesar da decisão de fl. 31 ter considerado que a peça de fls. 32/34 se tratava de pedido contraposto, é certo que desde aquela audiência o procedimento foi convertido em ordinário. O quanto formulado às fls. 32/35, com o acréscimo de fl. 31, ganhou feição típica de pedido reconvenicional, tendo permitido ao autor-reconvindo o exercício da ampla defesa, e a própria prova carreada para os autos se mostrou suficiente para permitir ao juiz a análise mais abrangente também do pleito reconvenicional, que por sinal foi distribuído à fls. 32vº como tal.

JULGO: a) **PROCEDENTE** a ação principal para condenar a ré a pagar ao autor, R\$ 5.130,47, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, ou seja, 13.12.2011, juros de mora de 1% ao mês contados da citação; b) **PROCEDENTE** a reconvenção para condenar o autor-reconvindo a pagar à ré-reconvinte o valor de R\$ 16.000,00,



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

com correção monetária desde 09.02.2012 (data da distribuição de fl. 32vº), juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Condeno ainda o autor-reconvindo a pagar à ré-reconvinte o valor de R\$ 3.179,61, com correção monetária desde a data do laudo (julho/2014), juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

Proceder-se-á à compensação entre os débitos e créditos das letras “a” e “b”, nos moldes do art. 475-B, do CPC. O autor-reconvindo sucumbiu em maior porção quanto aos objetos dos litígios principal e secundário, por isso pagará à ré-reconvinte 15% de honorários advocatícios sobre o valor líquido do crédito desta, além de 4/6 das custas e despesas periciais, inclusive das de reembolso; a ré-reconvinte pagará apenas 2/6 das custas e despesas periciais.

Depois do trânsito em julgado, a ré-reconvinte apresentará requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do art. 475-B e J, do CPC, em 10 dias. Desde que o faça, intime-se o autor-reconvindo a pagar o saldo devedor em 15 dias, sob pena de multa de 10%. Findo esse prazo sem que haja pagamento, a ré-reconvinte terá 10 dias para indicar bens do autor-reconvindo aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2015.

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