



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

APELANTE: LOOS PINTURA LTDA ME

APELADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO RODOLFO SHAEFER

RELATORA: DES. ROSA MARIA CIRIGLIANO MANESCHY

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE EMPREITADA. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DA EMPREITEIRA. PAGAMENTO DE PARCELAS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS. VERBAS RESCISÓRIAS DE EMPREGADOS. AUSÊNCIA DE PROVA DE RESCISÃO UNILATERAL ARBITRÁRIA E DE CONDUTA ILÍCITA DO CONTRATANTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta por empresa empreiteira contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de pagamento de parcelas contratuais, ressarcimento de materiais e equipamentos e reembolso de verbas rescisórias de empregados, formulados sob a alegação de rescisão unilateral e injustificada do contrato de empreitada pelo condomínio contratante. O contrato previa a execução de serviços nas fachadas do edifício, prazo de conclusão de 14 meses, manutenção de cinco a seis funcionários em tempo integral na obra e pagamento em 14 parcelas mensais e consecutivas, com possibilidade de retenção pelo condomínio quando os serviços não fossem executados conforme o pactuado.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se o condomínio promoveu rescisão unilateral e arbitrária do contrato de empreitada; (ii) estabelecer se existem valores devidos à empreiteira a título de parcelas contratuais, ressarcimento de materiais e equipamentos e reembolso de verbas rescisórias; e (iii) determinar se houve inadimplemento contratual ou conduta ilícita do condomínio aptos a justificar a reparação dos danos materiais alegados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O conjunto probatório não demonstra que o condomínio tenha promovido rescisão unilateral e arbitrária do contrato, pois apresenta elementos concretos que justificam o encerramento da relação contratual diante do ritmo insatisfatório da obra e do descumprimento de obrigações operacionais pela empreiteira.
4. O contrato atribuía ao condomínio o fornecimento de argamassa, pastilhas e reajuste, local para guarda de materiais e equipamentos, espaço para higiene pessoal e refeições dos empregados, além de ponto de luz e água, enquanto imputava à empreiteira a responsabilidade pelos demais materiais e equipamentos.
5. A empreiteira somente poderia exigir ressarcimento pelos materiais e equipamentos que não tivesse utilizado, mas não comprova essa circunstância.
6. A documentação relativa às aquisições realizadas perante Hammes Construções Ltda. demonstra a



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

existência de parcelas ainda não pagas pela empreiteira, o que impede a imputação ao condomínio de obrigação de ressarcir valores cuja efetiva saída patrimonial não foi satisfatoriamente demonstrada.

7. A contratação e eventual dispensa dos empregados da empreiteira inserem-se no risco empresarial da contratada, inexistindo prova de ato ilícito do condomínio que autorize a transferência dos encargos trabalhistas decorrentes de sua gestão interna.
8. As parcelas de agosto a outubro de 2020, correspondentes à terceira, quarta e quinta prestações contratuais, no valor de R\$ 21.800,00 cada, foram pagas, conforme demonstram os documentos juntados aos autos.
9. O contrato exigia a manutenção de cinco a seis funcionários em tempo integral na obra, mas os documentos apresentados indicam que, entre agosto e novembro de 2020, apenas três empregados atuavam no local, revelando subdimensionamento da equipe incompatível com o prazo global de execução.
10. A regularização administrativa da obra perante a municipalidade somente foi iniciada em julho de 2020, embora o contrato tivesse sido firmado em maio e a primeira parcela já tivesse sido paga em junho, sendo essa providência de responsabilidade da empreiteira e circunstância apta a comprometer o cronograma da obra.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

11. A cláusula sexta, parágrafo segundo, do contrato autorizava expressamente a retenção de parcelas pelo condomínio quando as obras não fossem executadas em conformidade com o pactuado, de modo que eventual retenção encontraria respaldo contratual diante do atraso e do descumprimento das obrigações assumidas pela empreiteira.

12. A ausência de prova suficiente de conduta ilícita imputável ao condomínio e de nexo causal entre sua atuação e os danos materiais alegados impede o reconhecimento da responsabilidade indenizatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de prova de rescisão unilateral e arbitrária do contrato de empreitada afasta a responsabilidade do contratante pelos danos materiais alegados pela empreiteira. 2. A empreiteira não pode exigir ressarcimento por materiais e equipamentos sem demonstrar a efetiva saída patrimonial correspondente e a existência de materiais não utilizados. 3. A contratação e eventual dispensa de empregados constituem risco empresarial da empreiteira, não sendo transferíveis ao contratante sem demonstração de ato ilícito. 4. O pagamento comprovado das parcelas contratuais afasta a pretensão de cobrança dos respectivos valores. 5. A retenção de parcelas encontra respaldo contratual quando demonstrado o atraso ou o descumprimento das obrigações assumidas pela empreiteira. 6. A inexistência de conduta ilícita e de





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

nexo causal entre a atuação do contratante e os prejuízos alegados afasta o dever de indenizar.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os autos do recurso de apelação cível nº **0008646-33.2021.8.19.0042**, em que é apelante **LOOS PINTURA LTDA ME**, sendo apelado **CONDOMINIO DO EDIFICIO RODOLFO SHAEFER**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposta pela empresa autora, contra sentença proferida em ação indenizatória ajuizada por Loos Pintura Ltda ME em face de Condomínio do Edifício Rodolfo Shaefer, que julgou improcedentes os pedidos autorais.

Adota-se, na forma do permissivo regimental (art. 164, § 4º, do Regimento Interno), o relatório da sentença (indexador 352):

“Cuida-se de ação indenizatória proposta por LOOS PINTURA LTDA ME em face de CONDOMINIO DO EDIFICIO RODOLFO SHAEFER ambos qualificados à fl. 03 Com a petição inicial de fls. 0314 vieram os documentos de fls. 1585 Citação à fl. 95 Resposta do réu na modalidade de contestação escrita às fls. 106114 com documentos de fls. 115159 Com preliminar formal de inépcia da petição inicial pugna-



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

se pela improcedência do pedido ao argumento em apertado resumo de ausência de ato ilícito Réplica em fls. 195204 Em provas manifestou-se o demandado na fl. 215 e fl. 218 Audiência a que alude o art. 334 do CPC à fl. 279 requerida a suspensão do feito para possível composição amigável da lide Posteriormente alegaram os litigantes da impossibilidade de composição na fl. 291 e fl. 293 Despacho saneador de fl. 296 sendo afastada a preliminar apresentada em sede de contestação AIJ à fl. 321 oportunidade em que não havendo acordo uma vez mais foi ouvida 02 duas testemunhas e 01 um informante à fl. 321 Os litigantes pediram o julgamento da lide no estado Alegações finais do querelante de fls. 324328 e o querelado de fls. 330339 É o relatório”

A sentença julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, nos seguintes termos:

“Preliminar de inépcia da inicial já rejeitada em decisão de id 296 Passo ao exame do mérito A parte autora afirma que suportou diversos prejuízos em razão do contrato firmado entre as partes ter sido rescindido unilateralmente em dezembro de 2020 pela parte Ré motivo pelo qual pugna pelo ressarcimento de valores referentes a obrigação de pagar bem como a danos materiais Ocorre que a pretensão autoral não pode prosperar A alegação autoral de que houve rescisão unilateral pelo Réu não restou devidamente comprovada nos autos Em id 7879 consta o documento de Instrumento Particular de Distrato Amigável De Empreitada Realizado Realizado entre o Condomínio do Edifício Rodolpho Schaefer e a Empresa Loos Pinturas LTDAME datado de 31 de dezembro de 2020 assinado somente pela representante legal do condomínio Em que pese a parte autora alegue em réplica que jamais recebeu notificação extrajudicial consta em id 144 certidão datada de 22 de março de 2021 na qual o auxiliar de cartório atesta que entrou em contato com o representante legal da autora Angelo Heleno Loos e foi combinado que comparecesse ao 4º



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

Ofício de Justiça de Petrópolis em 11032021 contudo este não compareceu ao cartório na data acordada tampouco estabeleceu contato telefônico Assim o auxiliar de cartório fez contato para combinar nova data estabelecendo o dia 30032021 para entrega da notificação Novamente o representante legal da autora não compareceu a data e local acordados motivo pelo qual deixou de notifica-lo Relativamente ao pagamento se depreende da simples leitura do contrato firmado entre as partes id 8084 que foi acordado o seguinte CLÁUSULA SEXTA DO PREÇO CONTRATADO Para a completa execução dos serviços contratados a empresa CONTRATADA receberá do condomínio CONTRATANTE o valor de R 31500000 TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS que serão pagos da seguinte forma 14 QUATORZE PARCELAS MENSAS E CONSECUTIVAS DE R 2180000 VINTE E UM MIL E OITOCENTOS REAIS VENCENDO A PRIMEIRA EM 15 DE JUNHO DE 2020 01 UMA PARCELA NO VALOR DE R 980000 NOVE MIL E OITOCENTOS REAIS A SER PAGA NO DIA 15 DE AGOSTO DE 2021 PARÁGRAFO PRIMEIRO Essas parcelas acima fixadas somente serão objeto de reajuste de conformidade com o índice adotado no Dissídio Coletivo do Sindicato de Trabalhadores da Construção Civil do ano de 2021 PARÁGRAFO SEGUNDO O Condomínio CONTRATANTE poderá reter uma ou mais parcelas dos valores acima especificados caso as obras não estejam sendo executadas pela empresa CONTRATADA de conformidade com o pactuado no presente contrato de Empreitada exceto se as chuvas intermitentes impedirem e impossibilitarem a normal execução dos serviços A parte autora pugna que o Condomínio Réu efetue o pagamento de R 6540000 sessenta e cinco mil e quatrocentos reais referente as 03 três parcelas vencidas que não foram pagas dos meses de Agosto Setembro e Outubro de 2020 Entretanto o requerido juntou em id 136143 as notas fiscais nas quais consta o pagamento de 05 cinco parcelas sendo certo que uma vez que a primeira teve o vencimento em junho de 2020 a quinta teria seu vencimento em



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

outubro de 2020 Soma-se a tal que o parágrafo segundo da cláusula sexta do contrato firmado entre as partes prevê a possibilidade do Condomínio Contratante reter uma ou mais parcelas dos valores acima especificados caso as obras não estejam sendo executadas pela empresa CONTRATADA de conformidade com o pactuado no presente contrato de Empreitada Assim não há que se falar em pagamento de tais parcelas Relativamente ao pedido de pagamento de R 3181885 trinta e um mil e oitocentos e dezoito reais e oitenta e cinco centavos a título de danos materiais referente aos materiais e equipamentos adquiridos para execução da empreitada este não pode ser deferido Primeiramente conforme documentos juntados em id 156 e 158 a própria loja na qual foi adquirido boa parte dos materiais de construção HAMMES CONSTRUÇÕES LTDA informou em 01012021 que a parte autora somente pagou o valor relativo ao sinal e a mais duas prestações estando em débito com as demais prestações vencidas quais sejam do mês de setembro de 2020 ao mês de dezembro de 2020 Ademais conforme artigo 611 do Código Civil quando o empreiteiro fornece os materiais correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra Igualmente o pedido de pagamento de R 281756 dois mil e oitocentos e dezessete reais e cinquenta e seis centavos referente a rescisão dos funcionários que foram contratados para a obra não encontra respaldo Isto porque não restou configurado a partir do acervo probatório acostado aos autos a responsabilidade do condomínio réu pela paralisação da obra De pronto não se verifica na hipótese dos autos o cometimento de qualquer ato ilícito por parte da parte Ré de modo que não cabe o pagamento de danos materiais que teriam sido suportados pela autora em razão da interrupção na execução do contrato de empreitada firmado entre as partes Nessa lógica inexistindo circunstâncias que demonstrem a ocorrência de ato ilícito realizado pela Ré concluo que tanto o pleito indenizatório por danos materiais bem como o pedido de pagamento de parcelas vencidas que não teriam sido pagas pelo Réu devem ser julgados improcedentes Ante o exposto JULGO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

IMPROCEDENTES os pedidos formulados pela parte Autora Condeno a autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios estes fixados em 10 do valor dado à causa Julgo extinto o feito com a resolução do mérito na forma do artigo 487 I do Código de Processo Civil PRI Certificado o trânsito em julgado arquivem-se com baixa na distribuição.”

Em suas razões, a autora sustenta que a sentença incorreu em equívoco ao não reconhecer a rescisão unilateral do contrato por parte do réu, sustentando que o documento de distrato não foi assinado por seu representante legal e que houve impedimento de acesso ao local da obra. Ressalta que, no momento da rescisão contratual unilateral promovida pelo condomínio, ainda estava no contratual para realizar os serviços, ainda restando 7 meses para o cumprimento de seu dever contratual para finalizar a empreitada. Argumenta que não recebeu as parcelas referentes aos meses de agosto, setembro e outubro de 2020, e que os documentos apresentados pelo réu não comprovam o efetivo pagamento, pois não se trata de nota fiscal, mas de mero sistema interno do condomínio. Acrescenta que o réu sequer apresenta extrato bancário ou recibo assinado para comprovar o pagamento. Defende que os materiais e equipamentos adquiridos foram destinados à execução da obra e que a inadimplência do réu inviabilizou a quitação integral junto à fornecedora. Requer a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes os pedidos iniciais (indexador 358).

Contrarrazões prestigiando a sentença (indexador 381).

É o Relatório.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, a apelação deve ser conhecida.



Cinge-se a controvérsia recursal em verificar a responsabilidade pela rescisão do contrato de empreitada e na existência de eventual inadimplemento das obrigações pactuadas, notadamente quanto ao pagamento das parcelas contratuais, ao ressarcimento por materiais e equipamentos e ao reembolso das verbas rescisórias de empregados.

O contrato celebrado entre as partes previa, dentre outras obrigações, a execução de serviços de retirada e reposição de pastilhas, recuperação de vigas e demais intervenções nas fachadas do edifício, com prazo de conclusão de 14 meses e manutenção de cinco a seis funcionários em tempo integral na obra. Estabeleceu-se, ainda, que o pagamento seria realizado em 14 parcelas mensais e consecutivas, com possibilidade de retenção pelo condomínio contratante caso os serviços não fossem executados de acordo com o pactuado (indexador 80).

A autora, ora apelante, alega que, em dezembro de 2020, o condomínio réu promoveu a rescisão unilateral do contrato, sem justificativa, impedindo o acesso dos funcionários e a retirada de materiais e equipamentos do local.

Contudo, o conjunto probatório produzido nos autos não evidencia a ocorrência de rescisão unilateral arbitrária promovida pelo condomínio apelado.

O art. 610, § 1º do Código Civil rege que “*A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.*”

O contrato celebrado, na sua cláusula terceira, previa que a responsabilidade do condomínio era fornecer os seguintes materiais: fornecimento de argamassa, fornecimento de pastilhas e do reajuste, de local para guarda dos



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

materiais e equipamentos, para a guarda de higiene pessoal dos empregados e suas refeições, além de ponto de luz e água.

Sendo assim, todos os demais materiais e equipamentos eram da responsabilidade do autor, que estava obrigado a comprar. Com a finalização antecipada do contrato, o autor somente poderia cobrar por aquilo que não utilizou, caso a mora fosse da empresa. Isso não foi comprovado.

De qualquer forma, em relação aos materiais adquiridos pela empresa Hammes Construções Ltda., a prova documental revela que os itens comprados sequer foram integralmente pagos, havendo comunicação expressa da própria credora acerca da existência de parcelas em aberto (indexador 156). Nesse cenário, não se mostra possível imputar ao condomínio obrigação de ressarcir valores cuja efetiva saída patrimonial pela autora não restou satisfatoriamente demonstrada.

Quanto aos dois trabalhadores contratados, não há evidência de que seriam extras ou se contratação natural da empresa. Aliado a isso, não há que se falar em ressarcimento das verbas rescisórias dos empregados contratados pela autora. A contratação e eventual dispensa de funcionários inserem-se na esfera de risco empresarial da empreiteira, inexistindo demonstração de ato ilícito praticado pelo condomínio capaz de transferir-lhe a responsabilidade pelos encargos trabalhistas decorrentes da gestão interna da empresa autora.

O pedido pleiteado na inicial reclama o pagamento das parcelas de agosto a outubro de 2020, referentes às terceira, quarta e quinta prestações, no valor de R\$ 21.800,00, cada uma, vez que o pagamento da primeira parcela se deu em junho/20.

Ocorre que o pagamento fora feito, conforme se verifica pelos documentos de fls. 137/142.



De toda forma, embora a autora sustente que o contrato foi encerrado abruptamente quando ainda remanesciam sete meses para conclusão da obra, observa-se que o réu apresentou elementos concretos aptos a demonstrar o inadimplemento contratual da empreiteira, especialmente quanto ao ritmo insatisfatório da execução da obra e ao descumprimento das obrigações operacionais assumidas.

Conforme narrado na contestação, o contrato previa a manutenção de cinco a seis funcionários em tempo integral na obra (cláusula 4.8¹), tendo o condomínio identificado nos documentos anexados à própria inicial que, entre agosto e novembro de 2020, apenas três empregados atuavam no local, sendo outros contratados somente posteriormente (indexadores 41/57 e 149). Tal circunstância revela subdimensionamento da equipe de trabalho, incompatível com o prazo global de execução da empreitada, legitimando a insatisfação do contratante quanto ao andamento dos serviços.

Some-se a isso o fato de que a regularização administrativa da obra perante a municipalidade somente foi iniciada em julho de 2020 (indexador 69), apesar de o contrato ter sido firmado em maio daquele ano e de já haver pagamento da primeira parcela em junho, circunstância igualmente apta a impactar negativamente o cronograma de execução, sendo certo que a tal encargo era de responsabilidade da empresa autora, conforme previsto na cláusula 4.6² do contrato.

Nesse contexto, ainda que inexista cronograma físico-financeiro formalmente juntado aos autos, verifica-se que o condomínio apresentou justificativas

¹ 4.8 – Manter durante todo o período de execução da obra 05 (CINCO) A 06 (SEIS) funcionários em tempo integral no horário de 7:30 às 17:00h.

² 4.6 – Regularização da respectiva obra ora contratada junto ao CREA PREFEITURA DE PETRÓPOLIS e demais órgãos que se fizerem necessários.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008646-33.2021.8.19.0042

objetivas e plausíveis para o encerramento da relação contratual, afastando a tese de rompimento imotivado.

Não se verifica, portanto, prova suficiente de conduta ilícita imputável ao réu, tampouco demonstração do nexo causal necessário ao reconhecimento dos danos materiais postulados.

Assim, a sentença de improcedência deve ser integralmente mantida.

Diante do exposto, voto no sentido de conhecer e NEGAR PROVIMENTO ao recurso, majorando os honorários sucumbenciais para 12% na forma determinada em sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

ROSA MARIA CIRIGLIANO MANESCHY
Desembargadora Relatora