

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AUMENTO DE PREÇO — IMPOSSIBILIDADE

RESUMO

DO RELATOR - A regra do art. 1.246, do CC brasileiro é a mesma do art. 1.793 do Código de Napoleão. - E a razão é idêntica. - Como se vê dos comentários de CLÓVIS àquele dispositivo ("Código Civil Comentado", IV/434; Liv. FRANCISCO ALVES, 1946), a convenção do preço impediria modificá-lo, "sob o fundamento de que tenha aumentado o preço dos salários ou dos "materiais", salvo casos, em que a situação se tenha alterado consideravelmente". - Isto seria aplicação do direto comum (preço "à forfait"), como seria de direito comum, observa o mesmo e ilustre civilista, levar em conta o acréscimo de preço, se alterado ou modificado o plano da obra, "porque representa o objecto de um contracto adicional" ("ibidem"). "Onde ha idéia nova, preceito particular", conclui o comentário ("ibidem"), "é na exigência da prova por escripto da modificação do contracto primitivo. Esta exigência é uma garantia para o dono da obra, de quem o empreiteiro não poderá reclamar remuneração, senão por aquilo que ele tiver, realmente, encomendado". - Esta exigência; esta regra rigorosa, como diz PLANIOL, no trecho acima transcrito: "c'est pour empêcher une surprise dont les propriétaires étaient fréquemment victimes". - - Oferecidas as condições e aceitas pela autora realizaram-se as obras. Competia à autora, assim, executar os serviços de conformidade com a carta convite, desenhos e memorial descritivo, com os quais concordou em sua proposta-orçamento, pelo preço de Cz\$ 39.536.272.00. Qualquer alteração ou serviços adicionais não poderiam ser executados sem que antes fossem comunicados à fiscalizadora e por esta à Ré S., para aprovação por escrito. Em outras palavras, os serviços adicionais só poderiam ser realizados mediante autorização escrita. - Aliás, também preceitua o art. 1.246 do CC, que sem essa autorização por escrito não pode haver cobrança de valor referente a serviços adicionais, obras extras ou alterações de projeto: "O arquiteto, ou construtor, que por empreitada, se incumbir de executar uma obra segundo plano aceito por quem a encomenda, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que o dos salários, ou o do material, encareça, nem ainda que se altere ou aumente, em relação à planta, a obra ajustada, salvo se se aumentou, ou alterou, por instruções escritas do outro contratante e exibidas pelo empreiteiro". - É clara a lei quando estabelece a forma escrita para a validade da declaração de vontade do contratante na execução de serviços adicionais, obras extras ou alterações do projeto primitivo, que resultam em majoração do preço. Tal norma visa proteger o contratante (dono da obra) do pagamento de quantia maior que a prevista em seus cálculos ou acima das suas condições econômicas. - Nesse sentido, o art. 1.793 do CC Francês, em "Cours de Droit Civil Français", 3/353, LAURENTE comenta que "a lei neste ponto trouxe uma derrogação aos princípios gerais pelos quais as partes podem por sua vontade, mesmo tácita, modificar as suas convenções, e explica essa derrogação como sendo um meio de evitar fraude dos arquitetos e empreiteiros contra os proprietários, fazendo obras não contratadas e das quais tirassem vantagens para cobrir despesas não previstas ou aumentar o seu lucro". - J. M. DE CARVALHO SANTOS, em sua obra "Código Civil Brasileiro Interpretado", 3ª ed., XVII/383, comentando o citado art. 1.246 do CC, ensina: "O escrito, contendo as instruções do proprietário, autorizando o aumento ou alteração do plano das obras, não é exigido como um meio de prova, mas, sim, uma condição é admissão da ação. O arquiteto ou construtor não poderá pleitear nenhum aumento de preço com fundamento em alteração nos planos da obra contratada, se as alterações não estiverem aprovadas por escrito. Por isso mesmo, não poderá o construtor, em falta do escrito, valer-se da confissão para provar que as alterações foram autorizadas pelo dono da obra (cf. PACIFICI MAZZONI, ob. cit. nº 329; AUBRY ET RAU, ob. cit., par. 374; TROPLONG, ob. cit., v. 3, nº 1.018)". - No caso em questão a autora com o fim de provar ter obtido autorização para as alterações do projeto primitivo, junta vários documentos, entre eles,

correspondências que estão ... carta dirigida à GHG - E. C. Ltda., Contudo, tais documentos, não significam autorização, contém, sim, pedidos de esclarecimentos sobre detalhes do projeto primitivo, informações sobre possíveis adaptações e modificações no projeto de ... e negociações para r

EMENTA

É clara a lei (art. 1.246 do CC) quando estabelece a forma escrita para a validade da declaração de vontade do contratante na execução de serviços adicionais, obras extras ou alterações do projeto primitivo, que resultam em majoração do preço. Tal norma visa proteger o contratante (dono da obra) do pagamento de quantia maior que a prevista em seus cálculos ou acima das suas condições econômicas.