



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027952-68.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes/apelados CIBELE DE SOUSA OLIVEIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e EMILLY EDUARDA SANTOS FRANCISCO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte a ambos os recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente), MARCIA DALLA DÉA BARONE E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1027952-68.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto (3ª Vara Cível)

Apelantes: Cibele de Sousa Oliveira dos Santos e outra e MRV Engenharia e Participações S.A.

Apelados: Os mesmos

Juiz: Cassio Ortega de Andrade

Voto n. 36.337

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. A autora Cibele adquiriu imóvel na planta com previsão de entrega para 27/01/2021. As chaves foram entregues em 26/11/2020, mas o empreendimento ficou sem abastecimento de água por longo período, causando transtorno aos moradores para abastecimento por carros pipas. A autora pleiteia reembolso de juros de obra pagos indevidamente e indenização por danos morais. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar a data correta para o reembolso dos juros de obra e (ii) avaliar a majoração da indenização por danos morais devido à entrega do imóvel sem condições de habitação. III. Razões de Decidir. 3. A entrega do imóvel sem infraestrutura básica não afasta a mora da construtora, e a não regularização do empreendimento perante a Instituição Financeira, passando para a fase de amortização dos juros, justifica a restituição dos juros de obra desde a entrega das chaves. 4. A violação ao direito da personalidade das autoras, devido à falta de água e perturbação do sossego, justifica a majoração da indenização por danos morais. IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se provimento em parte a ambos os apelos, com majoração da compensação por dano moral e definição do período de restituição dos juros de obra. Tese de julgamento: 1. A entrega de imóvel sem infraestrutura básica não afasta a mora da construtora. 2. A violação ao direito da personalidade justifica a majoração da indenização por danos morais. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, V, X e XLIX; CC, art. 186. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25.09.2019.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e moral, alegando a autora Cibele que adquiriu da ré o imóvel na planta,

com previsão de entrega para 27/01/2021, já considerado o prazo de tolerância, contudo a conclusão se deu somente em 20/05/2021, frisando que, em que pese as chaves do apartamento terem sido conferidas a ela e sua filha Emilly em 26/11/2020, a unidade foi entregue inacabada, desprovida de serviço essencial de abastecimento de água, sendo imprópria para habitação, o que não lhe havia sido informado, dependendo o abastecimento de caminhões-pipas, cuja água fornecida estava contaminada, além do que a movimentação diária dos caminhões causava perturbação ao sossego. Afirmam as requerentes, também, que a ré não comunicou ao agente financeiro, no prazo devido, a conclusão da obra, tendo que efetuar o pagamento de juros de obra de forma indevida até março/2021, sem qualquer amortização de seu saldo financiado, razões pelas quais pleiteiam a condenação da ré ao reembolso dos juros de obra pagos após a entrega das chaves (26/11/2020 até 03/2021) e ao pagamento de indenização por dano moral de R\$ 30.000,00 e de multa contratual.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente em parte os pedidos para condenar a ré a: a) restituir à coautora Cibebe o quanto comprovadamente pagou a título de juros de obra após 27/01/2021, com correção desde cada desembolso e juros legais de mora da citação; b) pagar à coautora Cibebe a multa por atraso prevista na cláusula 5.4 do contrato, de 27/01/2021 a 20/05/2021; e c) pagar, pelos danos morais, a quantia de R\$ 10.000,00 para cada autora, já atualizada (correção monetária e juros legais de mora a partir da publicação da sentença), arcando a requerida com as custas e despesas processuais, mais honorários de 10% do valor atualizado da condenação (fls. 327/330).

As autoras recorreram sustentando a necessidade de majoração do dano moral para a quantia de R\$ 15.000,00 para cada uma, uma vez que tiveram que suportar o abastecimento deficiente de água contaminada por mais de 6 meses, além de ter o sossego perturbado pelo barulho dos caminhões, e, quanto aos juros de obra, aduzem que deve ser considerada a data para o cômputo do reembolso a partir de 26/11/2020, quando houve a entrega das chaves do apartamento inacabado (ato ilícito), majorando-se para 20% os honorários sucumbenciais (fls. 336/343).

A requerida também apelou arguindo preliminarmente sua ilegitimidade em relação ao pleito de restituição de valores pagos referentes aos juros de obra, uma vez que os encargos foram pactuados e cobrados pela instituição financiadora. No mérito, aduz não ter havido atraso no cumprimento da obrigação contratual, uma vez que o imóvel foi entregue em 26/11/2020, antes, portanto, do previsto, o que afasta a aplicação das multas compensatórias e moratórias previstas no contrato de compra e venda e, apesar dos problemas no fornecimento de água, arcou não apenas economicamente, como também com recursos e mão de obra qualificada, além de jamais ter deixado de fornecer ao empreendimento água adequada para o consumo humano, através de caminhões pipa, devendo a sentença ser reformada (fls. 347/356).

Foram apresentadas contrarrazões por ambas as partes (fls. 362/372 e 373/379).

A D. Procuradoria de Justiça deixou de opinar, por verificar ausência de risco ou vulnerabilidade à incapaz (fls. 388/392).

É o Relatório.

A primeira autora e a ré firmaram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 22/33), e, posteriormente, assinaram Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida, no qual figurou a Caixa Econômica Federal, na qualidade de Credora/Fiduciária, a autora Cibeles como Adquirente/Devedor/Fiduciante, e a MRV Engenharia e Participações S/A como Interveniente Construtora (fls. 34/63).

No presente caso, é incontroverso que a unidade foi entregue à autora em 26/11/2020 (fls. 64), antes do prazo previsto no contrato, porém o fornecimento de água somente foi regularizado em 20/05/2021 (fls. 107/111), e, como bem frisou o I. Magistrado, não se pode considerar efetivamente entregue o empreendimento enquanto pendente obra básica de infraestrutura para a própria habitabilidade do apartamento, não afastando a mora a anterior expedição do habite-se em 19/11/2020 (fls. 206), sendo devida a multa contratual até a regularização do abastecimento de água.

Nos termos da cláusula 5.1.2, a devedora, **na fase de construção**, se obrigou a pagar mensalmente "encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês" (fls. 41).

Consiste na chamada “Taxa de Evolução da Obra” que são juros remuneratórios sobre o empréstimo que a construtora faz com o banco e transfere ao comprador, calculados sobre os repasses dos

recursos financeiros pelo banco à construtora, cujos pagamentos não são amortizados do saldo devedor, o que ocorre somente após a "fase de construção".

Quando a construtora não observa o cronograma ultrapassando o prazo da fase de construção, ou não regulariza a documentação de entrega da obra perante a Instituição Financeira, sendo repassados os juros ao comprador, este continua pagando, sem que sejam abatidos do saldo devedor, fazendo a autora jus à restituição dos valores pagos, no período da mora da Construtora, desde a entrega da unidade até o início da fase de amortização, que é legitimada *ad causam* ao ressarcimento, diante da natureza ressarcitória desta condenação, sendo este o prejuízo a ser ressarcido pela MRV à autora Cibele, até que, com a regularização da documentação pela Construtora, os juros passem a ser amortizados, com juros e correção monetária como determinado na sentença, período que fica estabelecido.

O fundamento da restituição não reside em suposta ilegalidade da cobrança dos juros, mas na falta de amortização durante a mora da Construtora.

Quando a entrega do empreendimento é antecipada, o que ocorre no interesse da Construtora que deixa de assumir despesas como IPTU, condomínios desde a instituição do Condomínio, etc, é esta a data que prevalece para que ocorra o início da fase de amortização.

Consoante as teses firmadas pelo STJ no Tema 996, aplicáveis com observância das peculiaridades do caso: "1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a

entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância; 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma; 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.).

No tocante ao dano moral, este importa em violação a direito da personalidade. Como acentua José Afonso da Silva: “o respeito à integridade moral do indivíduo assume feição de direito fundamental”, havendo a Constituição Federal de 1988 assegurado a indenização pelo dano moral (art. 5º, incisos V, X e XLIX), no que foi secundada pelo Código Civil, estabelecendo seu art. 186 que: “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

No dizer de CAPELO DE SOUSA¹: “Dado que a personalidade humana do lesado não integra propriamente o seu património, acontece que da violação da sua personalidade emergem directa e principalmente danos não *patrimoniais* ou *morais*, isto é,

¹ SOUSA. Rabindranath Valentino Aleixo Capelo de. O Direito Geral de Personalidade. Coimbra: Coimbra Editora, 1995, p. 458.

prejuízos de interesses de ordem biológica, espiritual, ideal ou moral, não patrimonial, que, sendo insusceptíveis de avaliação pecuniária, apenas podem ser *compensados*, que não exactamente indemnizados, com a obrigação pecuniária imposta ao agente”.

Na presente hipótese, o bem é destinado à residência das autoras, no qual há a expectativa que venham a residir por longo período, e não pode ser entendido como mero aborrecimento, chateação ou insatisfação com o negócio feito, a entrega das chaves sem infraestrutura de fornecimento de água, que foi suprido por caminhões-pipa com água contaminada (fls. 81/86 e 87/103), período no qual houve a perturbação do sossego dos moradores (fls. 103/106) por quase seis meses, importando em violação a direito da personalidade, devendo ser majorado o *quantum* fixado para R\$ 15.000,00 para cada autora, com atualização monetária deste arbitramento, pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora a partir da citação, que observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** a ambos os apelos, definindo-se o período da restituição dos juros de obra e majoração da compensação por dano moral, sem alteração na condenação nas verbas da sucumbência consoante o Tema Repetitivo 1059 do STJ.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica