



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331961

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020668-09.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes LIVIA IZIDORO DOS SANTOS (REPRESENTANDO MENOR(ES)) e ANA ALICE IZIDORO DA CRUZ (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1020668-09.2023.8.26.0506

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelantes LIVIA IZIDORO DOS SANTOS

(REPRESENTANDO MENOR(ES)) E OUTRO, é apela-do MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Foro/Vara de origem: Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 1020668-09.2023.8.26.0506

Voto nº: 1020668-09

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - ENTREGA DO IMÓVEL SEM CONDIÇÃO DE DE HABITABILIDADE – IRREGULARIDADE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO INICIAL PARA CONDENAR A RÉ A RESTITUIR À PARTE AUTORA O VALOR PAGO A TÍTULO DE JUROS DE OBRA, REFERENTE AO MÊS DE FEVEREIRO DE 2021, E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, NO VALOR DE R\$ 10.000,00 PARA CADA AUTOR, TOTALIZANDO R\$ 20.000,00, E JULGAR PROCEDENTE A RECONVENÇÃO PARA CONDENAR A PARTE AUTORA AO PAGAMENTO DAS PARCELAS INADIMPLIDAS, COM ENCARGOS MORATÓRIOS PREVISTOS NO CONTRATO, CUJO VALOR SERÁ LIQUIDADO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA E INÉPCIA DA RECONVENÇÃO, POR AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS ESSENCIAIS À PROPOSITURA DA AÇÃO - REJEIÇÃO. A petição inicial está instruída com os documentos necessários à propositura da ação. Evidenciada a desnecessidade de produzir outras provas, tendo em vista a presença dos aspectos decisivos e suficientes para corroborar e embasar o convencimento do julgador. Inteligência do art. 370 do CPC. A produção de prova deve ser útil à solução do processo. Ausência de razão para duvidar da credibilidade da prova já produzida. Preliminares rejeitadas.

PRELIMINAR DE DECADÊNCIA - INOCORRÊNCIA. Reclamação dos vícios na obra dentro do prazo de cinco anos, conforme o art. 618 do Código Civil.

INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA QUANTO À AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO DA APELADA AO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL E QUANTO AO VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

MULTA CONTRATUAL INDEVIDA. Falha no abastecimento hídrico do empreendimento. Conclusão e entrega da unidade habitacional no prazo contratual, acrescido do término do prazo de tolerância, o que afasta a aplicação da cláusula moratória, pela não entrega efetiva do imóvel, e impõe à apelada o dever de reparação pela ausência de habitabilidade do imóvel, que foi disponibilizado à parte autora, ainda que em condições precárias.

DANOS MORAIS. Hipótese de caracterização de dano moral indenizável. Valor da indenização arbitrado em R\$ 10.000,00 para cada autor, que é proporcional ao ocorrido e está de acordo com o princípio da razoabilidade.

RECONVENÇÃO E COMPENSAÇÃO DE VALORES. Inadimplência da parte autora comprovada nos autos. Compensação de valores bem determinada.

RECURSO DESPROVIDO".

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 213/226, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial e procedente a reconvenção, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

“JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO e extinto o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: 1) condenar a requerida a restituir à autora o valor comprovadamente pago a título de juros de obra, no mês de fevereiro de 2021, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação; 2) condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 para cada autor (autora e menor impúbere), totalizando R\$ 20.000,00, com correção monetária a partir desta e juros legais moratórios a partir da citação.

Ante a sucumbência mínima da autora, a ré arcará com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor total da condenação.

*Ademais, julgo **PROCEDENTE A RECONVENÇÃO**, para condenar a autora ao pagamento das parcelas inadimplidas, com encargos moratórios previstos no contrato, cujo valor será liquidado em fase de cumprimento*

de sentença.

Ante a sucumbência em relação à reconvenção, condeno a autora ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade da justiça concedida à autora (art. 98, § 3º, CPC).

Os valores devidos pelas partes umas as outras podem ser objeto de compensação.”

Inconformada, a parte apelante arguiu, em preliminar, a inépcia da reconvenção e cerceamento de defesa, diante da ausência de documentos indispensáveis para a propositura da reconvenção, o que compromete o contraditório e a ampla defesa. A apelante sustenta, ainda, a aplicação da multa contratual, visto que o imóvel foi entregue inacabado, com irregularidade no fornecimento de água. Por fim, a apelante pretende a majoração do valor da condenação por danos morais e a improcedência dos pedidos formulados na reconvenção, com a exclusão da compensação de valores e, em caráter subsidiário, que a compensação recaia somente sobre os valores referentes à condenação da ré à restituição de juros de obra.

Recurso tempestivo, com contrarrazões e com parecer da douta Procuradoria Geral de Justiça.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

Rejeito as preliminares de **cerceamento de defesa e inépcia da reconvenção**, por ausência de documentos essenciais à propositura da ação, visto que a reconvenção está instruída com os documentos necessários e evidenciada, nos autos, a desnecessidade de produzir outras provas, tendo em vista a presença dos aspectos decisivos e suficientes para corroborar e embasar o convencimento do julgador, nso termos do do art. 370 do CPC. A produção de prova deve ser útil à solução do processo não havendo razão para duvidar da credibilidade da prova já produzida.

Rejeito a preliminar de **decadência**, pois o art. 618 do Código Civil dispõe que: *"nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo"*.

O recurso não merece provimento.

No presente caso, em se tratando de relação de consumo, a

responsabilidade das recorridas é objetiva, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, respondendo ela pelos danos causados aos consumidores.

Ficou demonstrada nos autos a entrega do imóvel sem o abastecimento regular de água.

Todavia, como bem destacado na sentença, houve a entrega da unidade habitacional no prazo contratual, acrescido do término do prazo de tolerância, o que afasta a aplicação da cláusula moratória, diante do inadimplemento parcial da parte ré, que embora relevante, trata-se de ausência de condições plenas de habitabilidade do imóvel, e não do descumprimento do prazo fixado para entrega da unidade.

Assim, ainda que se reconheça o vício na prestação do serviço e o prejuízo causado à parte autora, não se pode estender a incidência da cláusula penal prevista no contrato para mora na entrega da unidade a uma hipótese diversa daquela pactuada pelas partes.

Ademais, a aplicação da multa, no caso concreto, fora das hipóteses previstas, configuraria enriquecimento sem causa da parte autora e desequilíbrio contratual.

Os danos morais estão caracterizados, diante da frustração da legítima expectativa experimentada pela apelante, ao receber o bem, sem as devidas condições de habitabilidade, visto que o fornecimento de água é serviço essencial.

O valor da indenização deve ser arbitrado de modo a compensar a vítima, sem ensejar o seu enriquecimento, bem como para a punição do ofensor, compelindo-o a modificar seus procedimentos para que fatos da mesma natureza não se repitam.

Então, tem-se como justo o valor da indenização fixado em 1.º grau, visto que está de acordo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Quanto à reconvenção, incontestes a conexão entre o pedido reconvenicional e a ação principal, visto que se trata de pedido de condenação da parte autora ao pagamento de parcelas inadimplidas do contrato.

A apelada comprovou a inadimplência da parte autora.

A apelante, por sua vez, não comprovou o pagamento das parcelas indicadas pela parte ré, o que leva ao acolhimento do pedido, sendo autorizada a compensação, consoante bem determinado na sentença.

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro *os honorários advocatícios de sucumbência* devidos à parte ré para **15% do valor atualizado da condenação**, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator