



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000354163

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014077-31.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes/apelados GILVANUZA MARIA DA CONCEIÇÃO, JAYNE MARIA DA CONCEIÇÃO e BRENO CONCEIÇÃO REIS, é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 9 de abril de 2025

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 21.546

Apelação nº: 1014077-31.2023.8.26.0506

Apelantes : Gilvanuza Maria da Conceição e outros; M.R.V. Engenharia e Participações S/A

Apelados: Os mesmos

Comarca: Ribeirão Preto (4ª V.C.)

Juíza de Direito: HÉBER MENDES BATISTA

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de indenização por danos morais e materiais. Alegação de entrega do imóvel com infraestrutura incompleta (desprovida de sistema de abastecimento d'água), má qualidade da água fornecida através de caminhão-pipa, interrupções constantes e cobrança de juros de obra após a entrega das chaves. Procedência parcial. Inconformismo dos autores insistindo na possibilidade a aplicação da multa contratual e na necessidade de condenação por danos morais. Cabimento parcial. Irresignação da requerida acenando com a ilegitimidade passiva para responder pela devolução da taxa de evolução de obra, uma vez que a cobrança foi realizada pela Instituição Financeira. Descabimento. Hipótese em que a entrega do imóvel, ainda que de forma precária, ocorreu antes do prazo estabelecido. Inaplicabilidade da multa contratual. Todavia, evidenciada a cobrança indevida dos juros de obra, decorrente da falta de regularização/comunicação à Instituição Financeira sobre finalização da construção. Devolução que é de rigor. Sistema de abastecimento de água no imóvel foi entregue de forma irregular e inacabada, ante a ausência de obras de infraestrutura para ligação da rede de água e esgoto junto ao DAERP. Falha na prestação dos serviços. Decurso de tempo entre a entrega do imóvel (30/11/2020) e a regularização do abastecimento de água (20/05/2021), problemas atrelados à qualidade e quantidade de água fornecida. Circunstâncias que desbordam do mero aborrecimento. Danos morais caracterizados. Juros de evolução de obra. Legitimidade passiva da construtora, porquanto responsável pela comunicação sobre a conclusão das obras. Sentença reformada, em parte. Recurso dos autores parcialmente provido e desprovido o da requerida.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 530/539, cujo relatório se adota, que julgou *PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, para condenar a ré a restituir, aos autores, os valores pagos por estes a título de "juros de obra" posteriormente a novembro/2020, e até fevereiro de 2021,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de forma simples, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação, os quais serão apurados e calculados em sede de liquidação de sentença. Como houve sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais relativas a esta demanda serão divididas e compensadas em igual parte entre as partes, mas cada uma pagará, ao patrono da outra parte, honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2,000,00, vedada a compensação (Art. 85, § 14º, do CPCI), observada, todavia, a condição de beneficiários da justiça gratuita dos autores.

Inconformados, sustentam os Autores-apelantes (fls. 542/553) que os fatos demonstrados nos autos não podem ser tratados como acontecimentos do cotidiano, pontuais, tampouco como mero aborrecimento, incapazes de gerar abalo moral, haja vista que o problema no sistema de abastecimento de água é incontroverso e perdurou por mais de seis meses. Além disso, a água fornecida estava imprópria e contaminada, conforme verificado pelo laudo técnico contratado a pedido do síndico, bem como das fotografias colacionadas, somado ao barulho decorrente do bombeamento da água por caminhão pipa. Insiste na condenação por danos morais em R\$ 30.000,00 (R\$ 10.000,00 para cada autor). Afirma que a condenação ao pagamento da multa moratória é de rigor, em razão da aplicação inversa da penalidade contratualmente prevista (cláusula 5ª). Acena com a consolidação da matéria através dos temas nºs 970 e 971 do STJ. Colaciona jurisprudência a respeito das teses deduzidas, concluindo pela reforma da sentença questionada.

Por outro lado, apela a requerida (fls. 554/560), aduzindo, resumidamente, que é parte ilegítima para eventual devolução de valores pagos a título de taxa de evolução de obra, pois tais valores são cobrados e recebidos pela Instituição Financeira. Afirma que não houve atraso na entrega do imóvel, sendo lícita a cobrança de juros de obra não superior a cento e oitenta dias, conforme entendimento pacificado no âmbito de IRDR (tema nº 6 deste ETJSP). Acena com a necessidade de oficiar a Caixa Econômica Federal para prestar esclarecimentos a respeito do recebimento da referida taxa, concluindo pela reforma do *decisum*.

Recursos tempestivos, isento de preparo o dos Autores (beneficiários da gratuidade) e preparado o da Requerida (fls. 561/562, 595/596), que ficam recebidos em seus regulares efeitos.

Contrarrazões (fls. 579/584 - autores; fls. 567/578 - ré). Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 589).

É, em síntese, o relatório.

Segundo consta da inicial, os autores alegam, resumidamente, terem celebrado com a ré contrato particular de compromisso de venda e compra de imóvel na planta, no entanto, este foi entregue desprovido de serviço essencial de abastecimento de água. Afirmam que a requerida providenciou o abastecimento de água por meio de caminhão-pipa, mas não era potável. Além disso, houve constantes interrupções e o barulho exorbitante atrapalhava o sossego. Assevera que a conclusão da infraestrutura de abastecimento de água e saneamento básico só ocorreu em 20.05.2021, após o prazo contratual preestabelecido, razão pela qual postulou a condenação da requerida: I) a indenização pelo pagamento de juros de obra após a entrega das chaves; II) pelos danos morais em valor não inferior a R\$ 30.000,00; III) a aplicação de multa contratual nos termos da cláusula 5.4 ou 4.3 (aplicação inversa) do contrato.

Contestada a ação (fls. 127/144), foi apresentada réplica (fls. 502/512). Determinada a especificação de provas (fls. 513), ambas as partes declinaram da dilação probatória (fls. 516/520 - ré; fls. 521/524), sobrevindo a prolação da sentença nos seguintes termos:

“O feito comporta julgamento antecipado, com fulcro no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, visto que desnecessária a produção de outras provas além dos documentos já constantes dos autos.

Por primeiro, não há que se cogitar de falta de interesse de agir, pois o direito de ação do polo ativo não se condiciona ao prévio requerimento administrativo.

Ademais, a Constituição da República é clara ao possibilitar o acesso ao Poder Judiciário, para o exame de qualquer pretensão, sem condicionar, para tanto, o prévio exaurimento de via administrativa (art. 5º, inciso XXXV). Como se não bastasse, confere-se do próprio teor da contestação oferecida pela ré, a pretensão resistida que legitima o ingresso dos autores em juízo.

As demais preliminares confundem-se com o mérito e com este serão analisadas.

E no mérito, o caso é mesmo de procedência parcial do pedido.

1) TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA:

Aduz a parte autora que continuou a ser cobrada da “taxa de evolução de obra”, mesmo após a imissão na posse do imóvel. A requerida, por sua vez, nada disse sobre a aludida cobrança; apenas defendeu ser parte ilegítima para eventual ressarcimento, já que eventual cobrança partiu do agente financeiro.

A taxa de evolução de obra, ou juros de obra, como se sabe, representa um encargo cobrado pelo banco até a conclusão da construção - que ocorre com a expedição do “habite-se” - sendo indevida a sua aplicação para reajustar as prestações seguintes. No caso dos autos, incontroverso que as chaves do imóvel dos autores foram entregues em 26/11/2020 (fls. 72), e que o habite-se do empreendimento, pela Prefeitura, se deu na data de 19.11.2020 (fl. 255).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pois bem. Sob a alegação de ilegitimidade passiva, afirma a ré que não pode ser responsabilizada pela restituição dos juros de obra, na medida em que não efetua a sua cobrança, mas sim a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Todavia, razão não lhe assiste.

É que independentemente de ser a instituição financeira a credora dos juros de obra, a causa de pedir invocada pela parte autora em relação a tal pretensão, no caso dos autos, foi que a Construtora deixou oportunamente de comunicar ao agente financeiro, sobre a conclusão das obras. Sendo assim, ostenta pertinência subjetiva para ocupar o polo passivo da presente relação jurídica processual.

Em outras palavras, consoante a tese esposada pelos autores, se não fosse o aludido atraso na comunicação de conclusão do empreendimento ao agente financeiro, eles não teriam pago juros de obra após a entrega das chaves, situação que justifica a composição do polo passivo.

Pelas mesmas razões, desnecessária a intervenção do agente financeiro no feito.

Neste sentido, assim já se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. SUSPENSÃO DEVIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL - O Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos, Recurso Especial nº 1.729.593/SP, entendeu que ser indevida a taxa de evolução de obra “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.” - A Caixa Econômica Federal atuou apenas como ente financiador, sendo desnecessária sua intervenção no feito, considerando que o atraso na conclusão da obra se deu por culpa exclusiva da construtora. RECURSO IMPROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2094205-55.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021).

Com efeito, os documentos de fls. 73/74 evidenciam que houve, de fato, cobrança da referida taxa após a entrega da unidade aos autores. Isso porque, no caso dos autos, os juros de obra poderiam ser cobrados até novembro/2020, data em que já teria ocorrido a entrega física da unidade e expedido o respectivo “habite-se”.

Incumbia a construtora ré, assim, diante da posição de controle de todo o processo de regularização do empreendimento, comunicar a conclusão da obra ao agente financeiro, o que não demonstrou nos autos ter feito a destempo, já que o documento de fls. 74 indica o término das obras em 26/02/2021.

Impõe-se, destarte, a condenação da ré à restituição dos juros de obra pagos pela parte autora, a partir de novembro/2020 até fevereiro de 2021. A restituição haverá de ser feita de maneira simples, e não dobrada, na medida em que não se evidenciou a presença de má-fé na conduta perpetrada pela requerida em relação à cobrança dos valores.

2) IRREGULARIDADE DO ABASTECIMENTO HÍDRICO. DANO MORAL.

Sustenta a parte autora que a unidade foi entregue sem a devida conclusão da rede hídrica, e que o abastecimento inicial ocorreu de forma precária, por meio de caminhões pipa e sem atendimento das normas sanitárias. A ré, por sua vez, não impugnou os fatos; mas defendeu que a problemática ocorreu por circunstâncias supervenientes à conclusão da obra em função da alta pressão da água do poço artesiano, que exigiu obras complementares para interligar a rede do condomínio à rede do DAERP; e que a água, durante esse período de regulamentação, foi fornecida em quantidade e qualidade suficientes para a demanda do empreendimento, por meio de caminhões pipa, devidamente pagos por ela.

Incontroversa, pois, a problemática envolvendo o abastecimento hídrico da unidade da parte autora, por caminhões pipa, desde a entrega da unidade, até 18.05.2021, quando passou a ser efetuado pelo DAERP.

A requerida, é certo, tinha o dever de entregar o imóvel adquirido pelos autores livre de qualquer desmbaraço e em pleno funcionamento, anotando-se que a problemática envolvendo o poço artesiano do condomínio não pode ser considerado como elemento surpresa (“fato superveniente”), como pretende a parte ré.

Todavia, no caso em questão, não se pode esquecer que o habite-se foi expedido na data de 19.11.2020 (fl. 255) pela Prefeitura Municipal, após o atestado emitido dias antes pelo DAERP, com termos condicionantes aceitos pela ré, conforme documento de fls. 94.

Assim, forçoso reconhecer que não houve atraso na conclusão do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

empreendimento; o que ocorreu, na espécie, foi que a ré optou por imitar os autores na posse de sua unidade, mesmo consciente da situação envolvendo o poço artesiano e dutos de água, que poderia afetar a distribuição hídrica no empreendimento. Todavia, a ré demonstrou que se comprometeu a garantir a habitação dos moradores no empreendimento, com fornecimento provisório de água através de caminhões pipa, e sem custos aos moradores, até a normalização da situação hídrica, o que, de fato, ocorreu, ressaltando-se que os problemas envolvendo a qualidade da água, tonalidade e escassez foram pontuais logo no começo da situação, e resolvidos pela ré.

Acréscase, ademais, que as fotos acostadas pela parte autora foram utilizadas em inúmeros outros processos ajuizados com a mesma causa de pedir e pedidos na comarca, sendo certo que não foram tiradas em sua unidade. Por consequência, no que diz respeito aos danos morais pleiteados, os fatos noticiados não são capazes de gerar abalo a moral dos autores, pois não ultrapassaram o mero aborrecimento.

3) MULTA CONTRATUAL.

Não evidenciado atraso na conclusão da obra ou na entrega das unidades, não há o que se falar em exigibilidade da multa contratual a favor da parte autora.

Ante o exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, para condenar a ré a restituir, aos autores, os valores pagos por estes a título de "juros de obra" posteriormente a novembro/2020, e até fevereiro de 2021, de forma simples, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação, os quais serão apurados e calculados em sede de liquidação de sentença.

Como houve sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais relativas a esta demanda serão divididas e compensadas em igual parte entre as partes, mas cada uma pagará, ao patrono da outra parte, honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2,000,00, vedada a compensação (Art. 85, § 14º, do CPC), observada, todavia, a condição de beneficiários da justiça gratuita dos autores.

Publique-se e intimem-se."

O desfecho encontrado pelo juízo *a quo* deve ser parcialmente mantido, porquanto a r. sentença questionada avaliou com propriedade o conjunto probatório no que diz respeito a ausência de atraso na entrega da unidade habitacional, falta de informação à Instituição Financeira acerca da finalização da obra, legitimando, por consequência, a Construtora-apelante para o pagamento dos valores cobrados a este título; pela precariedade do serviço atinente ao fornecimento de água e sua má qualidade (ainda que pontual). No entanto, a sentença comporta reparo, apenas, no tocante a existência de dano moral indenizável.

A respeito da pretensa **aplicação da multa contratual**, não prospera o inconformismo dos Autores.

O exame detido de todo o processado permite verificar que a previsão de entrega do empreendimento era em 31.07.2020 (cláusula 5.1 - fls. 30) que, somado ao prazo de tolerância de cento e oitenta dias para conclusão da obra seria 31.12.2020 (cláusula 6 - fls. 31).

Com efeito, os próprios autores-apelantes afirmam que foram

imitidos na posse do imóvel em 26.11.2020, de sorte que não houve atraso na entrega da unidade adquirida, inexistindo, portanto, respaldo para aplicação da penalidade contratualmente prevista.

Ademais, incumbe ressaltar que não se trata aqui de cláusula moratória, mas de cláusula compensatória, ou seja, prefixação de perdas e danos pela ausência de entrega efetiva do imóvel, independente das condições deste, o que, no caso, restou demonstrado que a habitabilidade do imóvel foi viabilizada, ainda que em condições precárias.

Assim, não merece reparo a sentença questionada no tocante a multa contratual.

No que concerne a legitimidade para responder pelo pagamento dos **juros de obra**, não há como vingar a irrisignação da requerida.

É que embora não tenha ocorrido atraso na entrega do imóvel, fato é que a requerida não providenciou a imediata e simultânea regularização perante a instituição financeira tão logo da entrega do imóvel, o que ocasionou as cobranças indevidas por parte da CEF em face dos autores. Assim, a Construtora recorrida deve arcar com a restituição das quantias pagas pelos requerentes.

No tocante aos danos morais, preservada a convicção da Autoridade monocrática, a sentença proferida merece reparo.

Ora, é incontroverso que o sistema de abastecimento de água não só do imóvel, mas do empreendimento como um todo encontrava-se irregular, sem as obras de infraestrutura para ligação da rede de água e esgoto junto ao DAERP, ante a necessidade de obras complementares e em razão de desconformidade com as normas técnicas.

Além disso, também não restou controvertido que as unidades estavam sendo abastecidas pela ré através de caminhões pipas, circunstância que perdurou por extenso lapso de tempo, considerando a data de entrega das chaves (26.11.2020) e a solução dos problemas (18/05/2021), quando houve a conclusão da ligação de água com o agente público e o imóvel passou a ser abastecido pelo DAERP.

Do mesmo modo, observa-se ainda que, segundo consta, tanto a qualidade, quanto a quantidade da água fornecida geraram questionamentos e reclamações dos moradores, tanto é assim que a Apelada necessitou realizar a limpeza, higienização e

desinfecção dos reservatórios.

Como visto, é inegável que os fatos narrados na exordial desbordam do mero aborrecimento a que todos estão sujeitos no cotidiano, pois o que qualquer consumidor que procura quando adquire um produto, notadamente na aquisição de um imóvel, é a certeza de poder usufruir da potencialidade máxima do produto, com toda a comodidade e sem preocupações, hipótese não observada no caso concreto.

Portanto, considerando que a falha na prestação dos serviços indiscutivelmente trouxe aos autores não só abalo emocional e transtornos, mas também violou seu direito de usufruir plenamente do imóvel adquirido e, tendo a questão se prolongado por extenso período, minando a paciência e a tranquilidade de quem injustamente é obrigado a suportá-la, não há como negar que a conduta da ré gerou danos morais ao autor.

Desse modo, considerando os dissabores enfrentados pelos Autores, notadamente o lapso temporal decorrido desde a entrega das chaves e a regularização do fornecimento hídrico, bem como a baixa qualidade da água fornecida provisoriamente, revela-se razoável e consentâneo às peculiaridades do caso o valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), **total para os três autores (sendo sete mil reais para cada um)**, com correção monetária pelos índices oficiais, observando-se que os juros de mora deverão incidir **a partir da condenação**.

A propósito, confira-se como já deliberou esta Relatora em caso semelhante:

Indenização por danos morais e materiais - Compromisso de compra e venda Pretensão de aplicação da multa contratual em razão do atraso na entrega do imóvel; devolução da cobrança de juros de obra após a entrega do bem e condenação por danos morais decorrentes da irregularidade no serviço de abastecimento de água do empreendimento - Procedência parcial Inconformismo insistindo na aplicação da penalidade em razão do atraso na entrega de parte da obra, bem como na existência de dano moral indenizável - Cabimento parcial Hipótese em que a entrega do imóvel, ainda que de forma precária, ocorreu antes do prazo estabelecido Inaplicabilidade da multa contratual - Sistema de abastecimento de água do imóvel que se encontrava irregular e inacabado, ante a ausência de obras de infraestrutura para ligação da rede de água e esgoto junto ao DAERP - Falha na prestação dos serviços Decurso de tempo entre a entrega do imóvel (20/11/2020) e a regularização do abastecimento de água (18/05/2021), problemas atrelados à qualidade e quantidade de água fornecida Circunstâncias que desbordam do mero



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aborrecimento - Danos morais caracterizados - Sentença reformada Recurso provido, em parte. Apelação Cível nº 1006613-24.2021.8.26.0506, j. 06.07.2022.

No mesmo sentido já se pronunciou esta Corte de Justiça:

APELAÇÃO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LEGITIMIDADE PASSIVA DISCUSSÃO ACERCA DOS JUROS DE OBRA APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL DANO MORAL CARACTERIZADO - Não há como acolher a tese de ilegitimidade passiva sustentada pela ré, na medida em que, apesar de os juros não terem sido cobrados por ela, o autor alegou que a cobrança feita pela instituição financeira a ele (compromissário comprador do imóvel) teria decorrido de conduta perpetrada pela ré, consistente na ausência de comunicações pertinentes acerca da entrega das unidades condominiais, alegação essa que se mostrava mais que suficiente para o reconhecimento da legitimidade em comento, razão pela qual, negase provimento ao recurso da ré nesse particular. - Restando evidente o prejuízo suportado pelo autor em decorrência da desídia da ré em comunicar à instituição financeira acerca da data da entrega das chaves, imperiosa se faz a manutenção da condenação imposta na r. sentença referente à restituição das quantias cobradas e pagas pelo autor à instituição financeira, a título de juros de obra, cujo montante efetivamente deverá ser apurado nos termos da referida r. decisão monocrática. - Aplicável se mostra a cláusula penal contida no instrumento firmado, que estabelece multa pelo atraso na entrega da obra, pois não há como considerar como efetivamente entregue a unidade condominial, sem que esta se mostre em condições de pleno funcionamento, cujo montante devido será aquele referente a 2% do montante efetivamente pago, corrigidos pelos índices previstos no instrumento firmado, aplicado uma única vez a partir da data do término do prazo de tolerância (180 dias) até a data do efetivo estabelecimento do fornecimento de água e coleta de esgoto DAERP. - Evidente o dano moral suportado pelo autor que, apesar de ter recebido as chaves do imóvel, não pode utilizar o bem de forma plena, na medida em que a unidade condominial era abastecida por meio de caminhão pipa, situação essa que restou demonstrada nos autos que era feita de forma deficitária, quer em relação ao volume de água disponibilizado pela construtora, quer em relação à qualidade do produto entregue, sendo certo que referida situação somente foi normalizada em após praticamente 6 meses. **RECURSO DA RÉ IMPROVIDO RECURSO DO AUTOR PROVIDO.** Apelação Cível nº 1005497-80.2021.8.26.0506, Rel. Maria Lucia Pizzotti, j. 26.04.2022.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL MINHA CASAMINHA VIDA Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos Alegação de ilegitimidade passiva que se confunde como mérito e com ele será analisada Sem hipótese



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

para aplicação da penalidade prevista na cláusula 5.10, 'a)', do contrato firmado com a ré, conforme pedido formulado na petição inicial Cláusula compensatória Habitabilidade do imóvel viabilizada, ainda que em condições precárias Sistema de abastecimento de água do imóvel encontrava-se irregular, sem as obras de infraestrutura para ligação da rede de água e esgoto junto ao DAERP Regularidade no abastecimento de água é inerente à atividade da requerida, tratando-se de fortuito interno Falha na prestação dos serviços Imóvel entregue em 20/11/2020 e abastecimento de água no condomínio regularizado em 18/05/2021 Danos morais caracterizados Valor majorado Juros de obra Cobrança após o prazo de entrega das chaves Ilicitude Tese 6 IRDR 0023203-35.2016.8.26.0000 e Recurso Repetitivo REsp 1729593/SP Obrigação de restituição, mas de forma simples Ré que é parte legítima e é responsável pela devolução. Apelações parcialmente providas. Apelação Cível nº 1017710-21.2021.8.26.0506, Rel. SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA, j. 28.03.2022.

Por fim, em razão da alteração do resultado da demanda, inverte-se o ônus da sucumbência, devendo a ré arcar com as custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios, que ficam fixados em 20% sobre o valor da condenação (já incluída a honorária da fase recursal) com base no art. 85, § 8º do CPC.

Ante todo o exposto, **dá-se parcial provimento ao apelo dos autores e nega-se provimento ao recurso da requerida.**

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER
Relatora