



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397471

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003938-88.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelada MARILIA PAULA LOUREIRO FORMAGIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MULTIPLA ENGENHARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49475

APEL. Nº: 1003938-88.2023.8.26.0451

COMARCA: Piracicaba

Juiz(a) de 1º grau: Marcos Douglas V B da Silva

APTE. / APDO. (reciprocamente): Marília Paula L Formagio / Multipla Eng. Ltda

DJL

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Ação de indenização por danos materiais e morais proposta devido a supostos vícios no imóvel adquirido pela autora, com discrepância entre o projeto apresentado e o imóvel entregue. A sentença negou o pedido de indenização por danos morais, mas acolheu a pretensão da autora quanto aos juros de obra pagos após a entrega do bem, em dobro.

II. Questão em Discussão: (i) discrepância entre o prometido por meio de imagens e vídeos e o entregue; (ii) presença de sancas e shafts no apartamento que prejudicam o aproveitamento do espaço; (iii) falha no dever de informação por parte da ré; (iv) direito à indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir

Reconhecida a natureza consumerista da relação, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. A autora demonstrou hipossuficiência para a realização da prova, não sendo responsável por acompanhar a construção do imóvel. A ré não se desincumbiu do dever de informação. Inconteste a desvalorização do imóvel, justificando a indenização por danos morais. A cobrança de taxa de evolução de obra após o prazo de entrega é ilícita.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. É ilícito o repasse dos "juros de obra" após a entrega das chaves.

Recursos parcialmente providos (autora e ré)

Trata-se de apelação interposta contra a decisão de f. 935/939, que julgou parcialmente procedente a ação de indenização por danos materiais e morais, negando o pedido de indenização por danos morais, mas acolhendo a pretensão da autora em relação aos juros de obra pagos após a entrega do bem, em dobro. Estipulada a sucumbência recíproca.

Apela a autora, alegando: (i) discrepância entre o que fora prometido por meio das imagens e vídeos e de fato entregue; (ii) sancas e shafts no apartamento entregue que prejudicam o aproveitamento do espaço interno do bem; (iii) pecou a ré com o dever de informação; (iv) faz jus à indenização por danos morais – R\$ 20.000,00 (f. 944/967).

Apela a ré, alegando: (i) inoccorrência de atraso na entrega do bem; (ii) descabida a cobrança de juros de obra; (iii) não houve pedido para que o valor da condenação requerida a título de juros de obra se desse em dobro (f. 1025/1039).

Recursos respondidos (f. 1046/1068 e f. 1069/1078).

É o relatório.

Procedem em parte os inconformismos.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais proposta em decorrência de supostos vícios no imóvel adquirido pela autora, havendo discrepância entre o projeto apresentado por ocasião da negociação e o que foi efetivamente entregue.

Há de se reconhecer que a relação entre as partes possui natureza consumerista, admitindo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Evidente a hipossuficiência da autora para a realização da prova, na medida em que não foi responsável por acompanhar a construção do imóvel, não tendo como responsabilizá-la pela comprovação da existência de eventuais vícios, causa e prognóstico.

Importa observar que a narrativa da inicial, que conta com imagens e comparações entre o projeto inicial do imóvel e o que foi de fato entregue à autora, demonstra haver discrepâncias entre o que fora prometido e o bem recebido pela compradora.

As imagens trazidas pela demandante demonstram “shafts”, “sancas” e até mesmo “dentes” no bem que lhe foi entregue que não são perceptíveis nas imagens que a autora expõe na preambular.

Ainda que tenha o perito indicado que a construção se encontra de acordo com o projeto original, com o devido respeito, além de a decisão judicial não estar vinculada ao parecer do expert, que funciona como auxiliar do

juízo, importa observar que em se tratando de relação de consumo, nos termos do CDC, é obrigação de quem comercializa o produto dar ciência ao comprador de forma inequívoca do produto que lhe será entregue.

Com o devido respeito, não se vislumbra do conjunto probatório que a compradora teve ciência inequívoca das específicas limitações construtivas que o imóvel que recebeu apresentam quando comparado àquele divulgado.

Assim, forçoso reconhecer que a ré não se desincumbiu do dever de informação que lhe cabia, sendo inconteste a desvalorização do imóvel, que deve ser reparada, pertinente, inclusive, a indenização por danos morais.

O valor da indenização, ora estipulado em R\$ 10.000,00, atende aos critérios punitivo e educativo dos danos morais, estando dentro do contexto. Quantia será corrigida monetariamente, de acordo com a Tabela Prática do TJ, a partir da prolação da presente decisão até o efetivo pagamento, nos termos da Súmula 362 do STJ¹, **além de juros de mora de 1% ao mês a correr da citação.**

Mostra-se ilícita a cobrança da taxa de evolução de obra e devida sua restituição pela construtora quando exigida após o prazo de entrega do imóvel.

Nesse sentido, TESE JURÍDICA APROVADA REFERENTE AO TEMA 06 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000: *“É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância”*.

Conforme constou da sentença (f. 937), *“considerando que a entrega das chaves do imóvel adquirido pela parte autora ocorreu em 10/09/2021 (fls. 666) e que houve a cobrança de juros de obra até junho de 2022 (fls. 754), impõe-se reconhecer a ilicitude da aludida cobrança, com determinação de restituição dos valores cobrados”*.

Num aspecto merece ser acolhido o recurso da ré, para afastar

¹ **Súmula 362:** A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.
Apelação Cível nº 1003938-88.2023.8.26.0451 -Voto nº 49475 DJL



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de devolução em dobro do que fora pago a título de juros de obra, por não haver pedido expresso neste sentido ao final da preambular.

Considerando a causalidade e o fato de a autora ter se sagrado vencedora na demanda, responderá a ré pelos ônus da sucumbência, fixados os honorários em 20% do valor da condenação.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento aos recursos (autora e ré).**

JAMES SIANO
Relator