



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424900

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1013574-10.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes DIEGO RAFAEL SILVA PEREIRA DOS SANTOS (REPRESENTANDO MENOR(ES)), JOÃO RAFAEL TAGLIACOL PEREIRA DOS SANTOS (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)) e CAMILA BORGES TAGLIACOL (REPRESENTANDO MENOR(ES)), é apelado 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. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O(A)/S ADVOGADO(A)/S RICARDO CLARET PITONDO FILHO", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 39912

APELAÇÃO Nº.:1013574-10.2023.8.26.0506

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

APTE(S): D.R.S.P.S. (MENOR)

APDO(A)(S).: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Juiz de 1º grau: Alex Ricardo dos Santos Tavares

pn

Apelação cível. Compra e venda. Aquisição de unidade imobiliária na planta. Imóvel entregue sem a adequada estrutura de abastecimento hídrico. Alegação de atraso na entrega e de cobrança de juros de obra quando já finalizada a construção. Sentença de improcedência. Apelo da parte autora. Concessão do benefício da gratuidade pleiteada em sede recursal. Mérito. Parcial acolhimento do recurso. Juros de obra cobrados da parte autora mesmo após a entrega das chaves pela ré. Cobrança indevida, mesmo que dentro do prazo de entrega da obra. Repetição devida de forma simples (IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema 06). Unidade entregue sem infraestrutura adequada de abastecimento de água, sendo o fornecimento hídrico realizado por caminhões pipa. Transtorno causado devido a falta de um serviço essencial, que não se trata de um simples dissabor. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Alegação de mora da ré na entrega da unidade, devido à finalização tardia da infraestrutura hídrica, após a entrega das chaves. Em que pese a finalização tardia da ligação da água, o habite-se foi expedido dentro do termo final de entrega, assim como a entrega das chaves, logo, não pode ser a ré condenada a pagar perdas e danos pelo fundamento de atraso, até porque receberá a repetição dos juros de obra cobrados além da imissão na posse do bem. Pela falta de infraestrutura, receberá indenização pelos danos morais. Reforma da sentença para julgar a ação procedente em parte. Recurso provido em parte.

A sentença de páginas 363/369 julgou improcedente o pedido

Apelou o autor às páginas 388/404, pleiteando a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concessão da gratuidade. No mérito, aduziu que recebeu as chaves, em 25/11/20, quando a obra ainda não estava acabada, tendo sido cobrado de juros de obra, e ainda recebendo o fornecimento pela ré de caminhão pipa. Aduziu que segundo o DAERP, a obra somente foi concluída em 20/5/21. Aduziu, segundo documentos acostados, que a água fornecida não era própria para consumo. Aduziu a necessidade de aplicação de multa moratória, de forma inversa, porque não obstante a entrega das chaves, a obra não estava concluída, pois considerado o prazo de tolerância finalizado em 27/1/21, a ligação de água somente foi estabelecida em 20/5/21. Aduziu a ilicitude da cobrança de juros de obra após a entrega das chaves, que ocorreu de 25/11/20 até março de 2021.

Oferecimento de contrarrazões às páginas 462/467.

Presente oposição ao julgamento virtual, páginas 480.

É o relatório.

Inicialmente, observado os documentos juntados pelo autor em seu apelo, que demonstram a insuficiência de valores financeiros, concedo os benefícios da gratuidade, anotando-se.

Respeitado entendimento diverso, tenho que o recurso deve ser acolhido no mérito.

Não teria sentido a cobrança dos juros de obra posterior à efetiva entrega das chaves, isto é, se a ré se antecipou ao prazo previsto em contrato para entrega, porque finalizada a obra, começa a amortização do valor.

Segundo a tese aprovada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, referente ao Tema 06: "É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução de 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".

Se não comunicou a instituição financeira, o autor não pode ser responsabilizado por isso, e arcar financeiramente com tais valores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Segundo o prazo de tolerância, a unidade deveria ser entregue até 31/1/21. As chaves, todavia, foram entregues antes, em 25/11/20, observando-se que o habite-se foi expedido em 19/11/20. Assim, não houve mora da ré e, com a finalização da obra, descabida a cobrança dos juros de obra, que se deu até março de 2021.

Assim, indevida a cobrança dos juros de obra neste período, sendo de rigor a repetição, com acréscimo de correção monetária do desembolso e juros de mora da citação.

E pelos fundamentos acima expostos, o pedido de fixação de lucros cessantes não comporta acolhimento. As chaves foram entregues, tendo o autor e sua família sido imitidos na posse. Assim, não é possível a condenação da ré no pagamento de indenização pela privação do uso do imóvel.

Por fim, quanto ao pedido de indenização por danos morais, entendo que comporta acolhimento.

Independentemente das fotografias da qualidade da água terem sido utilizadas em outros processos judiciais, porque retiradas de outras unidades que não da parte autora, é fato inequívoco e confessado pela ré que a parte autora recebeu sua unidade sem a conclusão do serviço de abastecimento de água, que é um serviço essencial.

Passou a ter que receber água pelo caminhão pipa, causando imenso transtorno para sua moradia, o que extrapola a tese de um dissabor cotidiano.

Neste sentido:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Ação de indenização por danos morais ajuizada pela apelada, que adquiriu apartamento na planta junto à requerida. O imóvel foi entregue inacabado e sem infraestrutura adequada de abastecimento de água, sendo o fornecimento hídrico realizado por caminhões pipa. A água estava contaminada e imprópria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para consumo, perturbando o sossego dos moradores. A infraestrutura de abastecimento de água e saneamento básico foi concluída apenas em 20/05/2021. A apelada pleiteia indenização de R\$ 20.000,00. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a apelada sofreu danos morais devido à entrega do imóvel sem infraestrutura adequada de abastecimento de água e se a indenização fixada é adequada. III. Razões de Decidir 3. A autora é proprietária da unidade imobiliária e, mesmo que possua outro domicílio, tem legitimidade para a ação. A unidade foi entregue sem serviço essencial de abastecimento de água, configurando vício construtivo e responsabilidade da ré. 4. Os critérios para fixação da indenização moral consideram a atenuação dos transtornos sofridos e a prevenção de novas condutas, sendo o valor de R\$ 10.000,00 adequado e proporcional. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A entrega de imóvel sem infraestrutura essencial configura vício construtivo e gera dever de indenizar. 2. A indenização por danos morais deve considerar a extensão do dano e a prevenção de novas condutas. Legislação Citada: CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1017801-63.2019.8.26.0577, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2024.

(TJSP; Apelação Cível 1042854-26.2023.8.26.0506; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/01/2025; Data de Registro: 08/01/2025)

Nesta toada, fico a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (valor total), que deverá ser acrescida de correção monetária do arbitramento e juros de mora da citação.

Julgo procedente em parte a ação, para condenar a ré na repetição simples dos juros de obra cobrados do autor, de 25/11/20 até 02/221, no pagamento de indenização moral, improcedente o pedido de aplicação de multa moratória ou lucros cessantes, segundo item c.3 da petição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inicial.

As custas serão divididas pelas partes, e os honorários de sucumbência ficam fixados em 15% sobre o proveito econômico experimentado por cada parte.

Dou parcial provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator