



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000450550**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002770-16.2020.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante/apelado PREDIAL SUZANENSE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, é apelada/apelante ELIANA DA SILVA.

**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 ao recurso da ré e negaram provimento ao recurso adesivo da autora. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

**MAURICIO VELHO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 16531**

**APELAÇÃO Nº 1002770-16.2020.8.26.0529**

**APELANTE(S)/ APELADO(A/S): PREDIAL SUZANENSE CONSTRUÇÕES  
E INCORPORAÇÕES LTDA**

**APELANTE(S)/ APELADO(A/S): ELIANA DA SILVA**

**RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO**

**ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (F)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.  
APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME.

Ação proposta visando a reparação de danos materiais e morais decorrentes da entrega de imóvel inacabado, sem ligação definitiva de energia elétrica. A sentença julgou parcialmente procedente a ação, condenando a requerida ao pagamento de indenizações por danos materiais e morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

A questão em discussão impõe se verificar (i) se a entrega do imóvel sem energia elétrica definitiva configura falha na prestação do serviço e gera direito à indenização por danos materiais e morais; (ii) a correção do valor fixado para a indenização por danos materiais e morais; (iii) a legalidade da cobrança de taxa de evolução de obra após a entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR.

O imóvel foi entregue sem condições mínimas de habitabilidade, o que evidencia falha na prestação do serviço pela requerida.

O valor da indenização por danos materiais é de ser reduzida para R\$ 3.860,76, considerando-se os recibos apresentados. Já a indenização por danos morais deve ser mantida em R\$10.000,00, pois o juiz de primeira instância fundamentou adequadamente sua decisão.

Não há comprovação de cobrança de taxa de evolução de obra após a entrega do imóvel, pelo que nada há a ser ressarcido a respeito.

IV. DISPOSITIVO.

Apelo da ré parcialmente provido, negando-se provimento ao recurso adesivo autoral.

LEGISLAÇÃO CITADA: Código Civil, art. 12.

JURISPRUDÊNCIA CITADA: STJ, 4ª T, REsp 1.406.245-

SP, j. 24/11/2020; IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema 06.

## I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 726/741, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação ajuizada por **Eliana da Silva** contra **Predial Suzanense Construções e Incorporações Ltda**:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para condenar a ré Predial Suzanense Construções e Incorporações LTDA a pagar à autora Eliana da Silva:

A) o valor de R\$ 4.560,76 (quatro mil, quinhentos e sessenta reais e setenta e seis centavos) a título de dano material, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

B) a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, com correção monetária desde a data da presente sentença e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Apela a requerida. Em apertada síntese, afirma que entregou o imóvel em condições mínimas de habitabilidade, achando-se ciente a autora de que haveria o fornecimento provisório de energia, ônus do qual se desincumbiu a contento até que a concessionária finalizasse as respectivas obras. Reitera que não há prova acerca de falhas dos elevadores, não havendo que se falar em danos materiais, devendo ser reduzido o valor indenizatório fixado a este título, alegando que sequer foi acostado o contrato de locação e outros documentos do suposto locador. No mais, nega a ocorrência de danos morais.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 779/784), oportunidade em que foi manejada irresignação adesiva pela qual pretende a autora a majoração do “quantum” indenizatório pelo abalo moral, além da restituição dos valores indevidamente pagos a título de taxa de evolução de obra após a entrega do imóvel, cujo pagamento estaria

demonstrado nos autos.

Recurso adesivo tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 772/777).

**É o relatório.**

## **II – VOTO.**

Cuida-se de ação proposta visando a reparação de danos materiais e morais decorrentes da entrega de imóvel inacabado, sem energia elétrica definitiva.

A r. sentença julgou parcialmente procedente a ação para condenar a requerida ao pagamento dos danos materiais inerentes à locação de imóvel pela autora, serviços prestados para entrega de móveis e diferenças de contas de consumo de água, no valor total de R\$4.560,76, além de indenização pelo abalo moral arbitrada no importe de R\$10.000,00.

Contrariamente ao alegado pela requerida, o apartamento adquirido pela autora foi entregue sem as condições mínimas de habitabilidade.

Evidente que o cidadão médio, ao adquirir um imóvel, pretende recebê-lo em plenas condições de uso, de se ver que a energia elétrica é um bem essencial.

Ademais, não há que se falar em desídia da concessionária de energia, porquanto o pedido para disponibilização da energia só foi encaminhado no dia 20/12/2019, ou seja, depois da entrega do empreendimento, ocorrida em outubro/2019 (fl. 535 – laudo pericial).

Nem é possível supor desconheça a requerida os trâmites e prazos para consecução de tais serviços, tratando-se de uma construtora.

O direito à compensação de dano moral, conforme a expressa disposição do art. 12 do CC, exsurge de condutas que ofendam direitos da personalidade, bens tutelados que não têm, de *per si*, conteúdo patrimonial, mas extrema relevância conferida pelo ordenamento jurídico, quais sejam: higidez física e psicológica, vida, liberdade (física e de pensamento), privacidade, honra, imagem, nome, direitos morais do autor de obra intelectual. Neste sentido: (STJ, 4ª T, REsp\_1.406.245-SP, j. 24/11/2020)

Ora, a conduta da construtora foi capaz de ofender a privacidade da coautora.

Ao entregar o imóvel sem a ligação definitiva de energia elétrica – o que só foi

solucionada, ao menos, cinco meses depois – submetendo a totalidade dos moradores a situações imprevisíveis e desconfortáveis, como a limitação de utilização de apenas um elevador, porquanto a sobrecarga do gerador impediria a utilização de outro equipamento – conforme a prova testemunhal colhida e mencionada no corpo da r. sentença (fls. 731/732) – e as oscilações de energia e dificuldade de utilização dos eletrodomésticos pela divergência de voltagem provisoriamente disponibilizada, fatos que evidenciam o dano extrapatrimonial sofrido pela autora.

No que tange ao valor fixado para a indenização, é de se ver que o MM. Juiz “a quo bem sopesou as circunstâncias fáticas do incidente, fundamentando adequadamente sua conclusão, pelo que também nada há que ser modificado nesse aspecto.

Entretanto, parcial razão assiste à requerida ao impugnar o montante a que foi condenada a título de reparação dos danos materiais.

Os recibos acostados aos autos dizem respeito aos meses de dezembro/2019 a março/2020 (fls. 98/99), perfazendo o total de R\$ 2.800,00, e não R\$ 3.500,00 como pleiteado pela autora.

Assinala-se, por oportuno, que os recibos estão bem identificados com o nome completo do locador e o número de seu documento, sendo infundada sua irresignação quanto à comprovação da despesa.

Veja-se que o questionamento sobre o tema referiu-se apenas aos valores locatícios, não atingindo as demais parcelas do prejuízo material, de sorte que, acolhida sua irresignação, deve a requerida ser condenada à restituição do montante total de R\$ 3.860,76, atualizado dos desembolsos e com juros moratórios contados da citação.

Por fim, observo não merecer acolhida a insurgência da autora em relação à pretendida devolução da taxa de evolução de obra.

Não se desconhece que a jurisprudência desta E. Corte, no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, assentou que “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, como se sabe, a jurisprudência pátria já se estabilizou no sentido da inadmissibilidade de tal cobrança após a imissão dos

adquirentes na posse do imóvel ou após o término do prazo fatal para sua entrega” (Tema 06).

Contudo, como asseverado pelo MM. Juízo “a quo”, “A documentação acostada (fls. 132/135) apenas atesta o pagamento de 12 meses da prestação do imóvel sem descrever a taxa de evolução de obra e sem especificações” – fls. 740.

Com efeito, analisando-se o documento de fls. 132, verifica-se que não há, realmente, especificação acerca da cobrança dos juros de obra, e mais, houve a majoração da prestação cobrada justamente no primeiro mês após a entrega do imóvel, o que indicaria, ao revés do alegado, a modificação da natureza das prestações, as quais, conforme indicação do referido extrato, contemplariam a amortização e os juros (A + J).

Por tais fundamentos, é de ser acolhido parcialmente o apelo da requerida, negando-se provimento ao recurso adesivo autoral.

### III – DECISÃO.

Ante exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo da ré tão somente para se reduzir o valor da indenização por danos materiais a ser paga à autora para o montante total de R\$ 3.860,76, corrigido de cada desembolso e com juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, mantendo-se, quanto ao mais, a r. sentença.

O quanto aqui decidido não implica em redistribuição dos ônus de sucumbência, de se ver, no que tange à verba honorária recursal devida ao patrono da ré, que não tem lugar sua fixação, pois “Os honorários recursais não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais” (Tese 06/STJ).

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais levantados pelas partes.

**MAURÍCIO VELHO**

Relator