



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000289674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003553-48.2023.8.26.0417, da Comarca de Paraguaçu Paulista, em que são apelantes RAFAEL JOSE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e NATALIA CRISTINA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003553-48.2023.8.26.0417

Apelantes: Rafael Jose da Silva e Natalia Cristina Rocha

**Apelado: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do
Estado de São Paulo**

MM. Juíza de Direito: Mariana Moraes Labre

Comarca de Paraguaçu Paulista - Foro de Paraguaçu Paulista - 1ª Vara

Voto nº 5566

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Autores contra a r. sentença que julgou improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Apelante quanto à ocorrência de cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide sem a produção de prova pericial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que, compulsados os elementos constantes dos autos, é o caso de anulação da r. sentença apelada, tendo em vista a necessidade de regular instrução probatória com a devida produção de prova pericial técnica para avaliar os supostos vícios de construção alegados pelos Autores, sendo manifesto o cerceamento de defesa apontado.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “É necessária a regular instrução probatória por meio da produção de prova pericial técnica, sendo de rigor a anulação da sentença com determinação de retorno dos autos à origem”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 234/237 que julgou improcedente Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada por Rafael José da Silva e



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Natália Cristina Rocha da Silva, ora Apelantes, contra CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, ora Apelada, nos seguintes termos: *“Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos iniciais, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Ante a sucumbência, condeno os requerentes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor da causa, ressaltando-se que por serem beneficiários da justiça gratuita, haverá suspensão das obrigações, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC”*.

Em suas razões de apelação (e-fls. 240/243), insurgem-se os Autores, sustentando a ocorrência de cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide sem a produção de prova pericial técnica. Pretende a anulação da r. sentença com o retorno dos autos à origem e a reabertura da instrução probatória. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 247/255) pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram, em síntese, terem firmado Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel e outras Avenças com a Requerida CDHU, todavia, com o tempo, a residência passou a apresentar defeitos que foram aumentando e dificultando o uso do bem, comprometendo a estabilidade da



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

edificação. Ressaltaram que entraram em contato com a Ré por telefone para informar a questão, mas não foram atendidos, mesmo após envio de notificação via AR. Pretenderam a realização de perícia técnica para que seja atestado o valor dos danos materiais, bem como a condenação da Ré no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, e o pagamento de aluguel, despesas de mudança e guarda de imóveis em caso de desocupação do imóvel para reforma ou demolição.

Citada, a Ré alegou a ausência de dano indenizável, atribuindo eventual responsabilidade ao Município de Paraguaçu Paulista.

Sobreveio a r. sentença julgando antecipadamente a improcedência da ação.

Pois bem, compulsados os elementos constantes dos autos, é o caso de anulação da r. sentença apelada, tendo em vista a necessidade de regular instrução probatória com a devida produção de prova pericial técnica para avaliar os supostos vícios de construção alegados pelos Autores, sendo manifesto o cerceamento de defesa apontado.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“APELAÇÃO CÍVEL – Ação de indenização securitária – Seguro habitacional – Apólice contratada no âmbito do SFH – Sentença de improcedência – Insurgência do segurado. CERCEAMENTO DE DEFESA – Configuração – Perícia técnica para avaliação da extensão dos danos físicos causados ao imóvel do apelante, que era indispensável ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

adequado enfrentamento do mérito – Seguro habitacional que tem por objeto resguardar a garantia do mútuo realizado – Necessária apuração, portanto, sobre se a garantia do contrato, no caso concreto, sofreu depreciação em razão dos danos físicos apontados, isto é, se ela ainda se presta à finalidade a que se destina – Perícia técnica que, portanto, deverá dimensionar os danos, pouco importando a origem deles, com indicação sobre eventual depreciação ou perda da garantia do contrato de mútuo. Sentença anulada, a fim de que a perícia técnica seja realizada – RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO” (TJSP; Apelação Cível 1064257-45.2017.8.26.0576; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, em 27/07/2020)

Assim, a r. sentença apelada deve ser **ANULADA** para que se proceda com a regular instrução probatória, nos termos fundamentados.

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da Ré e **ANULO** a r. sentença, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora