



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000642-59.2024.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados ANA MARIA BISPO DA SILVA e EBSON DE OLIVEIRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 40561

APELAÇÃO Nº.:1000642-59.2024.8.26.0000

COMARCA: OSVALDO CRUZ

APTE: CDHU

APDO: ANA MARIA BISPO DA SILVA E OUTRO

JUIZ (A) DE 1º GRAU: Livia Maria Macagnan Ciciliati
pn

Apelação cível. Ação de indenização. Vícios de construção. Sentença de procedência. Indenização do valor pleiteado ao reparo, de R\$ 30.000,00 e dos danos morais experimentados, de R\$ 5.000,00. Apelo da ré. Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva. Rejeição do pedido de denunciação da lide à construtora e sua inclusão como litisconsorte passivo necessário. Relação jurídica que se insere no âmbito das relações de consumo. Inteligência do art. 3º do CPC. Legitimidade passiva presente, segundo a teoria da asserção, segundo os vícios de construção narrados na petição inicial e identificados por fotos. Vedação à denunciação da lide, nos termos do art. 88 do CDC. Mérito. Ré que não se desincumbiu de seu ônus probatório, não obstante previamente advertida. Ausência de depósito dos honorários periciais. Preclusão da prova. Verossimilhança dos fatos alegados. Condenação da ré ao pagamento do valor pleiteado pela parte autora. Não acolhido o pedido de liquidação dos danos, porque seria prova a ser feita na fase de conhecimento, a qual a ré se omitiu. Dano moral presente. Moradia simples que representa a conquista da cada própria para a parte autora. Lar a que se deve assegurar dignidade, saúde e segurança. Dano moral que representa dano à dignidade da pessoa humana, em uma abordagem civil constitucional. Valor arbitrado que respeita a razoabilidade e proporcionalidade. Majoração dos honorários de sucumbência. Recurso desprovido.

A sentença de páginas 323/329 julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 30.000,00 e ao pagamento de R\$ 5.000,00 por danos morais, com os acréscimos legais, pontuado, "termos do art. 389 e do art. 406, ambos do Código Civil, com

a observância, no que aplicável, das alterações efetivadas pela Lei nº 14.905/2024, da seguinte forma: i) até o dia 29/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será feita com base na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1/% ao mês; ii) a partir do dia 30/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905/2024), o índice a ser utilizado será: a) o IPCA-IBGE, quando incidir apenas correção monetária; b) a taxa SELIC, deduzida do IPCA-IBGE, quando incidir apenas juros de mora; c) a taxa SELIC, quando incidir conjuntamente correção monetária e juros de mora.”

Apelou a ré às páginas 339/374, aduzindo sua ilegitimidade passiva, porque foi a HBJ Construtora Eireli a responsável pela realização da obra e edificação das unidades. Aduziu cerceamento de defesa, pois foi incumbida de arcar com os honorários periciais, prova que não pleiteou. Insurgiu-se, ademais, ao valor dos honorários periciais, no valor de R\$ 4.075,00. Aduziu a necessidade de liquidação da sentença, até porque a ré não foi revel. Aduziu a impossibilidade de aplicação do CDC. Aduziu a necessidade de denunciação da lide à construtora, que é litisconsorte passiva necessária. Aduziu que não caracterizado o dano moral. Aduziu que os danos materiais advierem pelo transcurso do tempo e falta de manutenção pelo que indevida a condenação na obrigação de pagar.

Contrarrazões às páginas 380/401.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A sentença não merece reparo.

O artigo 252 do Regimento Interno do TJ permite a confirmação da sentença por seus fundamentos, quando as razões recursais, por evidente, puderem ser resolvidas pelo quanto já foi analisado e articulado no julgamento de primeiro grau.

Assim prevê a norma:

“Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”

Com efeito, cuida-se de ação de indenização ajuizada pelos apelados em face da CDHU, em decorrência de vícios construtivos sobre o imóvel adquirido da ré.

1. Assim, evidente que a causa de pedir envolve vícios de construção atribuídos à ré apelante, que detém legitimidade para responder aos termos da ação, nos termos da teoria da asserção.

Cumprе anotar que a relação entre as partes recorrentes é regida pelas regras do Código de Defesa do Consumidor que em seu artigo 88, veda a intervenção de terceiros.

Neste sentido:

“EMENTA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. REVISIONAL DE CONTRATO Demanda ajuizada em face da companhia habitacional Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Jales no feito Inconformismo Não acolhimento **Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC. Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do artigo 88 do referido diploma legal.** Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário Descabimento Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) Precedentes, inclusive desta Câmara - Decisão mantida -- Recurso improvido.

(...)

Nem se diga, de outra parte que, diante do convênio firmado entre a CDHU e o Município de Jales para

construção do empreendimento, estar-se-ia diante de litisconsórcio necessário que, na verdade, é facultativo, nos termos do do art. 25, § 1º, também do Código de Defesa do Consumidor. Destarte, face à natureza da relação existente entre as partes, descabida mesmo a inclusão pretendida, conquanto "a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide", nos exatos termos do já citado artigo 88." (Agravado de Instrumento nº: 2138190-74.2021.8.26.0000, Rel. SALLES ROSSI, 26/8/21) - destaquei

Compete ao consumidor escolher contra quem da cadeia de fornecedores pretende litigar. Os autores ingressaram em face da CDHU, não havendo razão no pedido de denunciação à lide.

A ré parte legítima, pois, para responder pelo pedido, parte com quem os autores firmaram o negócio jurídico. Poderá a ré valer-se da via regressiva em face da construtora, mas não no presente feito.

2. Anoto que ausente cerceamento de defesa.

Houve o devido processo legal a respeito da produção da prova.

Foi prolatada decisão, posteriormente confirmada por acórdão desta Câmara, pelo que a ré apelante teve plena e prévia ciência de ônus da prova (páginas 302/315).

Os honorários periciais, fixados em R\$ 4.075,00, não se mostram elevados.

A título ilustrativo, julgado que manteve a quantia de R\$ 5.800,00:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. HONORÁRIOS PERICIAIS. RECURSO DESPROVIDO. I.

Caso em Exame 1. **Agravo de instrumento interposto contra decisão que fixou honorários periciais em R\$ 5.800,00**, estabelecendo uma média entre os valores sugeridos pelo perito e pela requerida. A requerida alega que o valor é excessivo e desproporcional à complexidade da perícia, que envolve a análise de um único contrato. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se os honorários periciais fixados são excessivos e desproporcionais à complexidade e carga de trabalho da perícia. III. Razões de Decidir 3. A agravante não apresentou sugestão de valor ou comparativos pertinentes a situações semelhantes que justificassem a redução dos honorários. 4. O trabalho do perito está detalhado nos autos, e a decisão agravada já impôs uma redução na estimativa inicial dos honorários, adequando-os à complexidade do trabalho. IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso desprovido**. Tese de julgamento: 1. A fixação dos honorários periciais em valor proporcional ao trabalho a ser realizado pelo perito é adequada e já foi ajustada na decisão de primeiro grau. (TJSP; Agravo de Instrumento 2200819-79.2024.8.26.0000; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025) - destaquei

3. Assim, com a inversão do ônus da prova, ausente a perícia, tem-se por verdadeira a existência dos vícios de construção, segundo as fotografias juntadas às páginas 59/69, e necessários os reparos na quantia indicada na petição inicial, no valor de R\$ 30.000,00.

O fato de a ré ter contestado o feito e impugnado os documentos da parte autora tornaram a questão controvertida, por isso, designada a prova pericial. Não tendo a ré se desincumbido do ônus atribuído, é de rigor a procedência da ação, pela verossimilhança dos fatos alegados.

Não restou provado, outrossim, que os vícios

foram advindos do transcurso do tempo e da falta de manutenção dos imóveis pela parte autora.

Descabe, outrossim, determinar a liquidação dos danos, porque estes seriam perfeitamente avaliados pela perícia na fase de conhecimento, mas a ré não se desincumbiu de seu ônus.

4. Quanto aos danos morais, entendo que presentes.

A moradia da parte autora é a casa própria, bem que tem valor peculiar para qualquer do povo brasileiro. Trata-se de moradia que visa assegurar a dignidade do cidadão que honra com o pagamento das prestações, em troca de um lar próprio.

Segundo as fotografias, a edificação estava toda marcada, com manchas, trincas e rachaduras, pela sala, dormitórios, lavanderia, paredes externas, janelas, forro e telhado.

Com base numa leitura à luz da CR/1988, com todo o seu aparato principiológico humano e social, os danos morais nada mais são do que danos à pessoa humana e, assim, completos representantes de desrespeito ao preceito da dignidade humana, sendo esta composta por quatro valores fundamentais: liberdade, igualdade, integridade física e integridade psicofísica

Poderá o magistrado se utilizar da técnica da ponderação, com intuito de evitar exageros e incremento do processo de vitimização social ¹(MORAES, 2003, p. 189-327)

Por isso, tenho que correto o valor fixado, de R\$ 5.000,00, que respeita a razoabilidade e proporcionalidade fixadas pela lei.

Ficam majorados os honorários de sucumbência

¹ MORAES, Maria Celina Bodin de. *Danos à pessoa humana: uma abordagem civil constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para 15% sobre o valor da condenação.

Nego provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator