



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294648

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000486-08.2023.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é apelante/apelado AUGUSTO VICENTE DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO e RGO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento estendido, por maioria de votos, daram parcial provimento aos recursos do autor e da ré CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e negaram provimento ao recurso da ré RGO Incorporações e Construções Ltda, vencido o 3º juiz, que declara.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA, CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000486-08.2023.8.26.0407

Apelantes: Augusto Vicente de Paula, CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e RGO Incorporações e Construções Ltda.

Apelados: os mesmos

Comarca: Osvaldo Cruz - 1ª Vara

Magistrado de origem: Lucas Ricardo Guimarães

Voto nº 11514

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR VICIOS CONSTRUTIVOS. PARCIAL PROVIMENTO E DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de indenização por danos materiais, excluindo o BDI – Benefícios de Despesas Indiretas, e fixou honorários advocatícios. O autor busca inclusão de danos morais e BDI. As rés alegam prescrição, ilegitimidade passiva, e outras preliminares. A sentença condenou as partes requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais, excluindo o BDI, e fixou honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) inclusão do BDI na indenização por danos materiais; (ii) fixação de indenização por danos morais; (iii) redistribuição dos ônus sucumbenciais; (iv) necessidade de liquidação da sentença; (v) correção monetária e juros moratórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. As preliminares levantadas já foram analisadas e decididas, não havendo razão para rediscuti-las. A jurisprudência consolidada sustenta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

4. O laudo pericial evidenciou vícios construtivos, como má impermeabilização, infiltração, e problemas no assentamento de portas e janelas, justificando a indenização por danos materiais. A inclusão do BDI é sustentada pela jurisprudência, fixando-o em 25% do valor pericial.

5. A indenização por danos morais é cabível devido ao impacto significativo dos vícios construtivos na qualidade de vida do autor. A quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) é justa e proporcional.

6. A redistribuição dos ônus sucumbenciais é necessária, afastando a obrigação do autor de arcar com honorários advocatícios, conforme a Súmula 326 do STJ.

7. A sentença está correta ao estabelecer a incidência da correção monetária desde a data do laudo pericial, conforme o artigo 405 do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso do autor parcialmente provido para incluir danos morais e BDI. Recurso da CDHU parcialmente provido quanto à liquidez da sentença.

Tese de julgamento: "1. Inclusão do BDI na indenização por danos materiais é válida. 2. Indenização por danos morais é devida em casos de vícios construtivos que afetam a habitabilidade. 3. afastamento da necessidade de liquidação de sentença, por se tratar de valor já certo e determinado."

Legislação citada: Código de Processo Civil, art. 85, § 14; art. 405; art. 82, §2º; art. 98, §3º; Código Civil, art. 405; Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, art. 1.098.

Jurisprudência citada: TJSP, Apelação Cível nº 1002175-39.2023.8.26.0326; Apelação Cível nº 1001623-83.2020.8.26.0066; Apelação Cível nº 1000223-82.2022.8.26.0383; Agravo de Instrumento nº 2202531-07.2024.8.26.0000; TJSP, Ap. Cív. nº 1000018-88.2023.8.26.0069; Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 25/04/2024; TJSP, Ap. Cív. nº 1000483-72.2022.8.26.0024; Rel. José Joaquim dos Santos, 05/02/2024; TJSP, Apelação Cível nº 1003066-53.2022.8.26.0081; Rel. Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 06/08/2024; TJSP, Apelação Cível nº 1000407-05.2022.8.26.0297; Rel. José Carlos Ferreira Alves; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025; TJSP, Apelação Cível nº 1000663-78.2022.8.26.0383; Rel. Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 23/01/2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2249218-76.2023.8.26.0000; Rel.

Hertha Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 23/10/2023; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2050941-80.2024.8.26.0000; Rel. José Rubens Queiroz Gomes; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 08/03/2024.

1. Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença (fls. 487/494) que assim dispôs:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: I) CONDENAR as partes requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais a parte autora, no respectivo valor total geral da unidade (orçamento à fl. 462), excluindo-se aqueles a título de BDI. O montante, a ser apurado em fase de liquidação de sentença, deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática deste Eg. Tribunal, a contar do laudo pericial, acrescido de juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês), a contar da citação. Em razão da sucumbência recíproca, todas as partes arcarão com o pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 1/3 (um terço) para cada. Quanto aos honorários advocatícios, fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, em favor do patrono da parte autora, e em 10% (dez por cento) do proveito econômico obtido, qual seja, a diferença entre o valor atribuído a causa e aquele efetivamente percebido, em favor dos patronos de cada uma das partes requeridas, vedando-se a compensação e observando-se à gratuidade judiciária concedida à fl. 85 (art. 85, § 14, CPC).

O apelante Augusto Vicente de Paula recorre **(fls. 514/528)** requerendo a reforma da sentença para: **(I)** Condenar as recorridas ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); **(II)** Incluir o valor do BDI - Benefícios e Despesas Indiretas, no cálculo da indenização por danos materiais. Contrarrazões **(fls. 562/570 e 606/620)**.

A apelante CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo recorre **(fls. 533/556)**

requerendo a reforma da sentença, alegando preliminarmente prescrição, ilegitimidade passiva, denunciação da lide ou litisconsórcio necessário; alegando também: **(I)** que seja a sentença líquida; **(II)** que a correção monetária deve ser desde a data da data que tomou conhecimento do evento dano (constatação dos vícios na unidade); **(III)** inaplicabilidade do CDC; **(IV)** ausência de responsabilidade; **(V)** não caracterização de danos materiais; **(VI)** que afaste a obrigação de ressarcir as custas iniciais as quais não fora efetivamente despendidas pelo autor, haja vista a gratuidade da justiça. Contrarrazões **(fls. 621/647)**.

A apelante RGO Incorporações e Construções Ltda. recorre **(fls. 571/602)** requerendo a reforma da sentença e, preliminarmente, que seja revogada a gratuidade de justiça à parte autora; aduz também decadência, ausência de interesse de agir e a não caracterização de danos materiais. Contrarrazões **(fls. 679/697)**.

É o relatório.

2. Os recursos de Augusto Vicente de Paula e de CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo comportam parcial provimento; já o recurso de RGO Incorporações e Construções Ltda. não comporta provimento.

I – Quanto às preliminares

Os apelantes levantam diversas preliminares, a saber: (i) prescrição e decadência; (ii) ilegitimidade passiva; (iii) necessidade de denunciação da lide ou formação de litisconsórcio necessário; (iv) revogação da gratuidade de justiça concedida ao autor; (v) aplicabilidade do CDC.

Contudo, verifica-se que todas essas matérias já foram

amplamente analisadas na fase de saneamento do processo, conforme decisão proferida às fls. 354/360, tendo sido corretamente fundamentadas à luz da legislação aplicável e da jurisprudência dominante. Ressalta-se que, à época, apenas a CDHU interpôs agravo de instrumento contra tal decisão, tendo o recurso sido desprovido, com trânsito em julgado.

Dessa forma, por uma questão de celeridade processual e em respeito ao princípio da economia processual, não há razão para rediscutir questões já devidamente analisadas e decididas em conformidade com o entendimento consolidado desta Câmara.

Acrescente-se, ademais, que esta Câmara tem reiteradamente decidido em consonância com a decisão proferida nos autos, o que reforça a correção do juízo realizado em primeiro grau. Assim, não há justificativa para nova incursão sobre tais pontos, especialmente porque a jurisprudência sedimentada sustenta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso, afastando as alegações da CDHU e da RGO Incorporações e Construções Ltda. (Apelação Cível 1002175-39.2023.8.26.0326; Apelação Cível 1001623-83.2020.8.26.0066; Apelação Cível 1000223-82.2022.8.26.0383; Agravo de Instrumento 2202531-07.2024.8.26.0000)

II – Quanto aos danos materiais

O laudo pericial concluiu por:

“CONCLUSÃO

Após a vistoria e análise da situação, chegou-se à conclusão de que existe a presença de vícios construtivos, que podem ser observados principalmente em relação à umidade proveniente da má impermeabilização da laje do banheiro, infiltração por capilaridade, deficiência

no assentamento das janelas e portas, que causam manchas, bolor e desprendimento da pintura e reboco, as fissuras causadas pela movimentação térmica e revestimentos cerâmicos de má qualidade e assentados incorretamente.”

No que tange aos danos materiais, a sentença de primeiro grau foi proferida com base em elementos técnicos robustos, especialmente o laudo pericial constante dos autos. Conforme consignado na perícia, restou evidenciada a existência de vícios construtivos no imóvel, decorrentes de falhas na impermeabilização da laje do banheiro, infiltração por capilaridade, deficiência no assentamento de portas e janelas, bem como fissuras e problemas no assentamento de revestimentos cerâmicos. Assim, impõe-se o dever de reparação dos prejuízos suportados pelo autor.

Contudo, em relação à inclusão do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) no cálculo da indenização por danos materiais, verifica-se a necessidade de reformulação parcial da sentença. O magistrado afastou a inclusão do BDI sob o fundamento de que tal valor corresponderia à margem de lucro da construtora, inaplicável ao caso. No entanto, tal entendimento deve ser revisto, pois o BDI não se limita ao lucro da construtora, abrangendo custos administrativos, tributos e encargos que são inerentes à realização da obra de reparação dos danos.

Com efeito, nos termos consolidados por esta E. Corte, “a aplicação do BDI se relaciona ao percentual utilizado para contemplar os custos indiretos que aparecem durante a reforma, não possuindo relação estrita com a ampliação dos imóveis em questão. Desta forma, válida a inclusão do BDI, como apontado pelo Sr. Perito Judicial, no cálculo dos valores a serem despendidos para realização dos reparos” (Ap. Cív. nº 1000018-88.2023.8.26.0069; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Maria Salete Corrêa Dias, em 25/04/2024).

Ademais, “insta salientar que se trata de percentual utilizado para contemplar custos indiretos que surgem em razão da realização de reformas, ainda que não previstos diretamente nos valores unitários constantes da planilha elaborada. A respeito do tema, convém ressaltar que esta e. Corte entende por válida a inclusão do BDI no cálculo dos valores a serem despendidos no momento da realização dos reparos no imóvel” (Ap. Cív. nº 1000483-72.2022.8.26.0024; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. José Joaquim dos Santos, em 05/02/2024).

Por outro lado, a fixação do BDI de forma integral não se mostra prudente ou razoável. O entendimento adotado por esta Câmara tem sido no sentido de fixar o percentual de 25% sobre o valor arbitrado pelo perito, o qual, no caso dos autos, corresponde a R\$ 6.566,35. Assim, deve ser incluído o BDI na indenização, respeitando-se esse percentual.

Nesse sentido, nesta C. 2ª Câmara de Direito Privado:

“(…) APELAÇÃO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (...) Indenização por Danos Materiais e Morais - Procedência em Parte da Ação - Insurgência da Ré - Não acolhimento - Laudo Pericial claro ao firmar a ocorrência dos vícios construtivos guerreados - Pretensão de afastamento do BDI – Impossibilidade - Índice calculado pelo perito judicial que abarca os custos indiretos que surgem em razão da realização da obra - Precedentes (...) RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível 1003066-53.2022.8.26.0081; Relatora: Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 06/08/2024)

“Apelação Cível (...) Indenização – Vícios de construção (...) Dano material – Adoção do cálculo do montante necessário para obras de recuperação do imóvel nos exatos termos de planilha constante do laudo pericial – Perito judicial que

apresentou os parâmetros utilizados para a quantificação e precificação de materiais e serviços necessários à realização dos reparos – Acréscimo de BDI – Possibilidade – Percentual utilizado para contemplar custos indiretos que surgem em razão da realização de reformas – Precedentes – Sentença mantida – RECURSO DA RÉ ALCANCE IMPROVIDO. (...)” (Apelação Cível 1000483-72.2022.8.26.0024; Relator: José Joaquim dos Santos; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 05/02/2024).

Quanto à necessidade de liquidação da sentença, verifica-se que a sentença determinou a apuração do montante a ser indenizado em fase posterior. Entretanto, tal providência se mostra desnecessária, pois o valor da indenização já está devidamente estabelecido no orçamento pericial constante dos autos (fl. 462), sendo certo e líquido, o que dispensa qualquer fase posterior para sua quantificação.

Por fim, no que diz respeito à correção monetária, a sentença determinou sua incidência a partir da data do laudo pericial, com juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. A apelante CDHU busca alterar esse marco inicial, defendendo que a correção monetária deveria incidir apenas a partir do momento em que tomou conhecimento dos vícios. Contudo, tal pretensão não merece acolhimento, pois a sentença está correta ao estabelecer a incidência da correção monetária desde a data do laudo pericial, conforme o disposto no artigo 405 do Código Civil e entendimento pacificado sobre a necessidade de atualização do valor desde a sua fixação técnica.

III – Quanto aos danos morais

A indenização por danos morais está fundamentada no sofrimento significativo vivenciado pelo autor em razão dos vícios construtivos do imóvel. A frustração da legítima expectativa de receber um bem em

condições adequadas, aliada aos transtornos decorrentes dos defeitos estruturais constatados, impede o uso regular e satisfatório do imóvel, causando impacto relevante em sua qualidade de vida.

A situação verificada nos autos extrapola o mero aborrecimento cotidiano. O laudo pericial apontou falhas que vão além de pequenos defeitos estéticos, destacando problemas como infiltrações, fissuras, desprendimento de reboco e revestimentos cerâmicos de má qualidade. Essas circunstâncias não apenas dificultam a utilização plena do imóvel, como também podem gerar riscos à segurança dos moradores, notadamente no caso do possível desprendimento de peças cerâmicas da parede do sanitário.

Diante desse contexto, é cabível a fixação da indenização por danos morais, uma vez que o impacto dos vícios construtivos sobre a vida do autor caracteriza prejuízo extrapatrimonial. A jurisprudência consolidada desta Câmara reconhece que falhas estruturais que comprometem a habitabilidade do imóvel ensejam reparação moral, pois impõem ao adquirente desgastes psicológicos e materiais que vão além do esperado em situações corriqueiras.

Assim, mostra-se justa e proporcional a fixação da indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quantia que se alinha aos parâmetros estabelecidos em casos análogos. Esse montante atende ao duplo propósito da reparação civil: compensar o sofrimento experimentado pelo autor e, ao mesmo tempo, desestimular práticas semelhantes por parte das rés.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – Indenizatória – Apontada a existência de vícios de construção que geraram danos materiais e morais – Sentença de parcial procedência – Inconformismos de ambas as partes – Legitimidade passiva configurada, bem como

inviável incluir a Municipalidade de Jales na demanda sem a concordância dos autores, ao passo que coube a estes escolherem contra qual litisconsorte facultativo pretenderam demandar – De outro lado, demonstrada a ocorrência dos danos, havendo nexos causal entre os problemas enfrentados pelos autores e a conduta negocial e construtiva falha da ré – Danos materiais corretamente reparados - Danos morais devidos ao passo que os transtornos e a preocupação ocasionados fugiram à normalidade – Desprovido o recurso da ré e provido o apelo dos autores. (TJSP; Apelação Cível 1000407-05.2022.8.26.0297; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 03/02/2025)

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. I – CASO EM EXAME. 1. Apelação interposta contra r. sentença que, dentre outras deliberações, rejeitou a ilegitimidade passiva da CDHU, bem como rejeitou a denunciação da lide, a preliminar de litisconsórcio passivo necessário e rejeitou o pedido de inclusão do Município no feito. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Análise sobre a legitimidade passiva da CDHU, da alegada inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese vertente, bem como a necessidade de denunciação da lide do Município, além de suposta existência de litisconsórcio passivo necessário. III - RAZÕES DE DECIDIR 3. Relação de consumo constada na situação concreta, conforme art. 3º do CDC, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Ré. 4. Apesar de o Município ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, atuou sob orientação e fiscalização da CDHU, parte legítima na demanda, inexistindo litisconsórcio passivo necessário. 5. O Consumidor tem a faculdade de escolher ingressar com a demanda somente

contra a CDHU, em virtude da existência de responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, conforme assegura o art. 25, § 1º, do CDC. 6. Vícios construtivos constatados, sendo de rigor a condenação da Ré ao pagamento de indenização pelos danos materiais, nos termos da decisão apelada. 7. Dano moral configurado, sendo o valor da condenação razoável e proporcional ao abalo sofrido pelos Autores. IV- DISPOSITIVO E TESE. 8. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento "A relação estabelecida pelas partes é nitidamente de consumo, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Ré. Assim, pode o consumidor, em razão da responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, ajuizar demanda somente contra a CDHU, inexistindo litisconsórcio passivo necessário, a despeito de o Município ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, eis que atuou sob orientação e fiscalização da CDHU." Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 3º, art. 25, § 1º. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2047463-64.2024.8.26.0000, Rel. Des. Hertha Helena de Oliveira, 14/03/2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2085767-69.2023.8.26.0000, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, 28/04/2023. (TJSP; Apelação Cível 1000663-78.2022.8.26.0383; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 24/01/2025)

IV – Quanto às custas iniciais

A apelante argumenta que, com base na Lei Estadual nº 17.785/2023, não seria aplicável a determinação para o pagamento das custas finais, alegando que a referida lei não estabelece que o vencido deve arcar com as custas processuais em casos em que a parte beneficiária de

gratuidade de justiça é a vencedora.

No entanto, a questão deve ser analisada à luz do Código de Processo Civil e das normas correcionais que regem o processo. O artigo 82, §2º, do CPC determina que a sentença deve condenar o vencido ao pagamento das despesas que antecipou. Esse princípio, conhecido como princípio da causalidade, estabelece que a parte que sucumbe no processo deve suportar as despesas processuais, independentemente da condição de gratuidade de justiça do vencedor.

Adicionalmente, o artigo 1.098 da Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (NCGJSP) estabelece que:

Os processos findos não poderão ser arquivados sem que o escrivão judicial certifique nos autos estar integralmente paga a taxa judiciária com a respectiva vinculação da guia, os honorários devidos aos órgãos públicos ou entidades conveniadas, a multa prevista no §2º, do art. 77, do Código de Processo Civil e as contribuições, ou sem que faça extrair certidão em que sejam especificadas essas parcelas para fins de inscrição da dívida ativa;

§5º - “Nos casos de gratuidade da Justiça, o recolhimento da taxa judiciária correspondente à parte a quem foi concedido o benefício, será realizado pelo vencido, salvo se também for beneficiário da gratuidade, antes do arquivamento dos Autos, sob pena de adoção das providências indicadas nos parágrafos anteriores.”

Portanto, a norma correcional reforça o princípio da causalidade e da sucumbência ao determinar que, mesmo em situações em que a parte vencedora é beneficiária da gratuidade, as custas finais devem ser arcadas pela parte vencida, com a exigência apenas suspensa enquanto perdurar a condição de necessidade, conforme o artigo 98, §3º do CPC.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR ERRO MÉDICO. Decisão agravada que determinou pagamento das custas processuais pela parte ré, por força do art. 1098, § 5º, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Inconformismo do requerido. Descabimento. Ausência de ilegalidade da regra que prevê que o recolhimento da taxa judiciária correspondente à parte a quem foi concedido o benefício da gratuidade, será realizado pelo vencido. Norma que visa a regulamentação do princípio da sucumbência, estando de acordo com os artigos 82, §2º e 85, caput, do Código de Processo Civil e a Lei nº 11.608/2003. Disposição que igualmente está de acordo com o princípio da causalidade. Alteração da capacidade financeira da autora não demonstrada. Gratuidade que deve ser mantida. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2249218-76.2023.8.26.0000; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2023; Data de Registro: 23/10/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda de imóvel. Insurgência contra a decisão que determinou o recolhimento das custas e despesas processuais a pela parte vencida. Cabe ao vencido a responsabilidade pelo pagamento de todas as custas e despesas processuais, inclusive das custas iniciais devidas pela autora beneficiária da justiça gratuita (Inteligência do artigo 1.098, § 5º, das NSCGJ). Recurso a que se nega provimento. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2050941-80.2024.8.26.0000 Guarulhos, Relator: José Rubens



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Queiroz Gomes, Data de Julgamento: 08/03/2024, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/03/2024)

Dessa forma, a decisão de exigir o pagamento das custas finais pela parte vencida está de acordo com os princípios legais e normativos. A Lei Estadual não exclui a aplicabilidade dos princípios da sucumbência e da causalidade.

V – Quanto aos ônus sucumbenciais

A sentença reconheceu a sucumbência recíproca, determinando que todas as partes arcassem com as custas e despesas processuais na proporção de 1/3 (um terço) para cada e fixando honorários advocatícios em favor dos patronos das rés e do autor.

Contudo, diante do parcial provimento do recurso do autor para incluir a indenização por danos morais, há necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais. Com a majoração da condenação das rés, a sucumbência se torna preponderante da parte demandada, o que justifica a exclusão da obrigação do autor quanto ao pagamento de honorários advocatícios.

A Súmula 326 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que, em ações de indenização por dano moral, a condenação em valor inferior ao pleiteado na inicial não configura sucumbência recíproca, o que reforça a necessidade de ajustar a distribuição dos encargos sucumbenciais.

Assim, deve-se reformar a sentença para que as custas e despesas processuais sejam divididas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte ré, afastando-se o dever do autor de arcar com qualquer parcela dessas despesas. Além disso, os honorários advocatícios

devem ser devidos somente pelas rés, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Por fim, sem majoração a apelante CDHU, por trata-se de entendimento esposado na recentíssima Tese 1059, aprovada em 09/11/2023 pelo C. Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática dos recursos repetitivos: *“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”*.

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Diante do exposto, dá-se parcial provimento aos recursos de Augusto Vicente de Paula e de CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo para: (i) inclusão do BDI no percentual de 25% sobre o valor pericialmente arbitrado; (ii) afastamento da necessidade de liquidação de sentença, por se tratar de valor já certo e determinado e (iii) fixar a indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quantia razoável e adequada às peculiaridades



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do caso concreto. Outrossim, **nega-se provimento ao recurso da apelante RGO Incorporações e Construções Ltda.**, majorando-se, somente a essa, 2% a verba honorária fixada na sentença (art. 85, §11, CPC).

Fernando Marcondes
Relator



Voto nº 51163/2025

Apelação Cível nº 1000486-08.2023.8.26.0407

Comarca: Osvaldo Cruz

Apelante/Apelado: Augusto Vicente de Paula

Apdos/Aptes: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu e RGO Incorporações e Construções Ltda

DECLARAÇÃO DE VOTO nº 51163

Na visão deste insignificante magistrado, a decisão proferida relativamente ao acatamento da pretensão falhou na visão dos fatos – autorizada Ação contra a empresa, desvirtuada de sua verdadeira finalidade.

Ou seja: não lobrigo como irrogar à CDHU obrigação de reparação de danos, pois que não detinha responsabilidade alguma com a construção, senão com o financiamento; nem se lhe aplica o C.D.C., ante sua finalidade e gênese Estatal.

Uma empresa de manifesto escopo de atendimento aos mais necessitados – diligenciando por reformas?

Afastada de seus objetivos?

Remetidos seus objetivos para as Kalendas Gregas?

Um Juiz é um homem com os olhos postos no futuro. Prestigiar o que foi decidido é vulnerar o interesse público que existe na finalidade da Apelante – moradia para necessitados; um prestigiado em detrimento de muitos.

Assim, por meu fraco entendimento, havia por PARTE ILEGÍTIMA a CDHU – quando em verdade sua responsabilidade é meramente subsidiária.

A verdadeira responsável não foi trazida ao feito.

Ante o interesse público que dimana da finalidade da Reqda., não vejo como possa ser compelida a providenciar reparos na construção – e isso conduz a prejuízo de sua atividade, e por via de consequência, a toda a coletividade, nem havendo como prestigiar o mantimento da decisão.

Ver, a respeito, a basta messe de decisões da Magnífica CORTE BRASÍLICA a respeito desse tema – MUTATIS MUTANDIS:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.534.952/SC, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS

PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA

CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.203.882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/02/2013).

E nesta Câmara existe o Voto nº 48.727 do Desembargador J.J. DOS SANTOS, que também concluiu pela ilegitimidade da CDHU, em hipótese símile.

Assim, por minha decisão, DECLARO PELA ILEGITIMIDADE DA CDHU, questão de ordem pública que independe de preclusão, e julgo extinto o feito sem apreciação do mérito – em relação à empresa - arcando o A. com as custas e com honorários de 11% sobre o valor dado ao feito.

SINE IRA ET STUDIO.

Luiz Beethoven Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	17	Acórdãos Eletrônicos	FERNANDO FLORIDO MARCONDES	2A1AD1AD
18	22	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A2855CF

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1000486-08.2023.8.26.0407 e o código de confirmação da tabela acima.