



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358750

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003041-36.2023.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados ANDRÉ APARECIDO DOS SANTOS e ROSELI ROSA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria de votos deram provimento em parte ao recurso, vencido o 3º Juiz que negava provimento; tendo em vista o julgamento não unânime e considerando o disposto no art. 942, “caput” e §1º do CPC/2015, prossegue-se o julgamento, ficando convocados a integrarem a turma julgadora, a Desembargadora Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, como 4ª Juíza e o Desembargador Jair de Souza, como 5º Juiz, ambos acompanharam a divergência. Portanto, por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido o Relator Sorteado que declara voto. Acórdão com o 3º Juiz., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO, vencedor, ELCIO TRUJILLO, vencido, JAIR DE SOUZA (Presidente), COELHO MENDES E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003041-36.2023.8.26.0168

APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

APELADOS: ROSELI ROSA DOS SANTOS e ANDRE APARECIDO DOS SANTOS

JUIZ: MARCUS FRAZÃO FROTA

VOTO Nº 38.401

***APELAÇÃO** – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais em Razão de Vícios Construtivos em Imóvel Residencial – Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel – Propositura por compromissários compradores contra promitente vendedora - Alegação de vários problemas estruturais nos imóveis - Sentença de procedência – Inconformismo da ré suscitando preliminares de cerceamento de defesa, de ilegitimidade passiva e necessidade de denúncia à lide ou composição de litisconsórcio necessário, alegando, no mérito, a inaplicabilidade do CDC e dos benefícios e despesas indiretas – BDI, ausência de provas dos alegados vícios construtivos, ausência de sua responsabilidade, que os danos morais não restaram comprovados - Descabimento - Preliminares rejeitadas – Vícios construtivos comprovados por perícia – Responsabilidade da ré de indenizar por danos materiais e morais, estes por valor adequadamente fixado na sentença que não comporta modificação - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Dracena, em Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais em Razão de Vícios Construtivos em Imóvel Residencial proposta por **ROSELI ROSA DOS SANTOS e ANDRE APARECIDO DOS SANTOS** contra **CDHU, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, que julgou a ação procedente para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos materiais de R\$9.758,72 (nove mil, setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos),

corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça (IPCA) e com juros de mora pela taxa SELIC menos a atualização monetária, desde a citação e indenização por danos morais no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça (IPCA) e com juros de mora pela taxa SELIC menos a atualização monetária, desde a fixação. Pela sucumbência a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 15 % (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Apela a ré, suscitando preliminares de cerceamento de defesa, de ilegitimidade passiva e de necessidade de denunciação à lide ou de composição de litisconsórcio necessário, alegando, no mérito, basicamente a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, dos benefícios e despesas indiretas – BDI, ausência de sua responsabilidade civil, a não caracterização do dano moral e inexistência de sua obrigação de pagar danos materiais, pugnando pela oportunidade de realizar os eventuais reparos, pelo pagamento de custas só a título de ressarcimento e que a correção monetária dos danos materiais incida a partir do laudo pericial.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

O Relator Sorteado dá parcial provimento ao recurso da ré.

É o breve relatório do necessário.

Com a devida vênia do insigne Relator, Desembargador ELCIO TRUJILLO, ousou divergir do voto por ele proferido para negar integral provimento ao recurso da ré.

Concorde com o douto Desembargador Relator com relação à rejeição das preliminares suscitadas pela ré em recurso, a saber, cerceamento de

defesa, ilegitimidade passiva “ad causam”, necessidade de denunciação à lide ou de litisconsórcio necessário, e de inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, e ainda em afastar a pretensão recursal de mérito da ré voltada contra o reconhecimento dos danos materiais e morais a serem por ela indenizados, questões que não comportam reparos ou acréscimos, a presente divergência versa, apenas, sobre sua negativa em negar aos autores a indenização por danos morais.

Sinale-se, que ao contrário do sustentado pela ré, nas relações envolvendo os agentes do Sistema Financeiro de Habitação e mutuários, hipótese do caso em tela, é necessária a aplicação do Código de Defesa do Consumidor como bem decidido pelo MM. Juiz “a quo”, para inclusive, como bem lembrado pelo Desembargador Relator, garantir que os ajustes firmados respeitem a finalidade social inerente ao direito à moradia.

Carece de razão a ré, ainda, ao pretender excluir o BDI, Benefícios e Despesas Indiretas, do cálculo do orçamento para a reparação dos danos, pois como bem concluiu o digno Desembargador Relator em seu voto, há que se considerar ***“justificada eventual inclusão em razão dos custos indiretos que são suportados na realização das despesas para reparação integral dos vícios construtivos, independentemente se a parte autora irá contratar uma empresa ou apenas algum profissional autônomo de sua confiança para a execução das obras”*** (verbis).

Aliás, incrível e merece pronta rejeição, a pretensão da ré dela mesma realizar os eventuais reparos nos imóveis dos autores, tendo em vista o apurado nos autos, ou seja, qual a garantia da adequação e qualidade dos reparos?

Oportuna, portanto, a citação do seguinte trecho das contrarrazões ofertadas pelos autores:

“No entanto, cumpre informar que os apelados perderam a confiança na apelante, visto que esta entregou imóveis impregnados de defeitos e problemas.” (verbis, cfr. fls. 451).

Da análise dos autos forçoso concluir, “permissa venia”, que a indenização por danos morais é, efetivamente, devida pela ré, como acertadamente deferida e arbitrada pelo MM. Juiz de Primeiro Grau, em sua irreprochável sentença.

É incontroversa a existência dos vícios construtivos aludidos na petição inicial nos imóveis adquiridos pelos autores, visto que minuciosamente apurados pela perícia realizada, consubstanciada no laudo de fls. 273/323, que foi categórica em descrevê-los, o que vale dizer, a causa das anomalias deve ser imputada exclusivamente à ré, como corretamente considerado na r. sentença apelada.

É incontroversa, também, a omissão da ré em solucionar as anomalias, como, aliás, reconheceu expressamente o Desembargador Relator no seguinte trecho de seu voto:

“Quanto ao mérito, logrou a parte autora demonstrar que, mesmo com o surgimento dos problemas, omissa foi a ré no tocante ao pronto atendimento e apresentação, nos limites de sua obrigação, de solução adequada para afastar todo o risco existente para a digna ocupação do imóvel.

Essa omissão — o não atendimento desde logo — não poderá implicar em prejuízo da parte autora, que teve que suportar todas as sequelas do inadequado acabamento e a má execução das obras.

Por sinal, o levantamento técnico realizado, laudo constante às fls. 273/323, bem retrata o quadro apresentado e revela, à evidência, os vícios encontrados nas unidades dos autores.”
(verbis, grifei).

Ora, se é esse o quadro claramente detectado nos

autos, não há como negar aos autores a necessária indenização por danos morais, pois é certo que tiveram (e ainda têm) que enfrentar diariamente as naturais e desagradáveis dificuldades em residir em imóvel com infiltrações nos tetos, paredes e janelas, fissuras nas paredes, sem adequada impermeabilização no banheiro, que, “data maxima venia”, não podem ser confundidas como mero aborrecimento, como bem compreendeu o MM. Juiz “a quo” em sua escoreita decisão, como se verá a seguir:

“Em relação aos danos morais, verifica-se que ficaram claramente demonstrados no presente caso, haja vista que os transtornos causados pelos vícios construtivos existentes no imóvel e que impedem o seu uso regular e satisfatório, por certo, não podem ser considerados meros aborrecimentos.

Isso porque a parte autora não é obrigada a conviver durante anos com os defeitos de construção do imóvel por ela adquirido, o que afeta a habitabilidade do local.

Como ponderado pelo Eminentíssimo Desembargador JOSÉ CARLOS COSTA NETTO, em caso análogo, “evidente que os vícios no imóvel do autor é fato causador de dano moral, haja vista o desconforto, angústia e sofrimento, uma vez que se trata do imóvel no qual reside e diz respeito ao direito à moradia” (TJSP; Apelação Cível 1020128-09.2018.8.26.0482; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 12/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021).

A aquisição de imóvel novo, aliás, traduz preocupação com o recebimento de um bem absolutamente íntegro, sem histórico de uso ou desgaste.

No caso dos autos, ainda há a particularidade de se tratar de imóvel popular, a revelar que a estreita situação financeira da parte requerente foi destinada à aquisição e pagamento do imóvel" (verbis, cfr. fls. 366/367).

Destaque-se, por oportuno, que os VV. Acórdãos transcritos no voto do nobre Desembargador Relator, s.m.j., não se prestam como paradigma para o caso “sub judice” que exige diferente solução, pois o sofrimento dos autores não pode ser rotulado como mero dissabor não passível de indenização, tratando-se, na verdade, de inequívoca frustração, dor e angústia por terem que conviver diuturnamente com indesejáveis anomalias que certamente nunca foram imaginadas em seus sonhos de casa própria.

Como corolário, o “quantum” indenizatório deve ser mantido em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), não comportando redução, visto que é valor que bem se ajusta dentro dos limites razoáveis da reparação, que se de um lado deve se prestar a inibir a reiteração do ato ilícito, de outro não pode se constituir em instrumento de enriquecimento sem causa, cumprindo acrescentar, apenas, que como já judiciosamente decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, citada verba “**não pode contrariar o bom senso, mostrando-se manifestamente exagerado ou irrisório**”.

Com efeito, como bem decidiu o MM. Julgador de Primeiro Grau, depois de reconhecer a existência do dano moral, “*No caso, para fixação do dano moral, considero: a) a gravidade do fato, b) a intensidade do constrangimento, c) a capacidade econômica das partes; d) a função social da ré. Seguindo tais parâmetros, entendo adequada a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor.*” (verbis, cfr. fls. 368).

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso da ré.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono dos autores em decorrência do recurso interposto pela ré, que restou desprovido, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator Designado