



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000280-73.2024.8.26.0240, da Comarca de Iepê, em que é apelante/apelada SUELLEN LOPES ALVES, é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

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 ao recurso da requerida e julgaram prejudicado o recurso 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 KÜMPPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16328

APELAÇÃO Nº 1000280-73.2024.8.26.0240

APELANTE(S)/ APELADO(A/S): SUELLEN LOPES ALVES

**APELANTE(S)/ APELADO(A/S): COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO – CDHU**

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR.(A) ARTHUR LUTHERI BAPTISTA
NESPOLI (F)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NULIDADE DA SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME.

Ação de obrigação de fazer c.c. pedido de indenização por danos morais visando reparação de danos em imóvel por vícios construtivos e compensação por abalo moral.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão impõe se verificar (i) a ocorrência de cerceamento de defesa pela ausência de intimação do perito para esclarecimentos e (ii) a validade da sentença proferida sem tais esclarecimentos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Acolhe-se a preliminar de cerceamento de defesa, pois a sentença foi proferida sem que o perito fosse intimado a prestar esclarecimentos sobre questões técnicas levantadas pela requerida, nos termos do art. 477, § 2º, I e II, do CPC.

IV. DISPOSITIVO

Recurso da requerida provido, prejudicado o apelo da autora.

LEGISLAÇÃO CITADA: CPC, art. 477, § 2º, I e II.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelações interposta em face da r. sentença de fls. 361/368, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação ajuizada por **Suellen Lopes Alves** contra **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU**:

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por SUELLEN LOPES ALVES em face de CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO para: a) CONDENAR a requerida na obrigação de fazer consistente em reparar o imóvel descrito na inicial, conforme indicação das planilhas de fls. 285/286, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de conversão da obrigação de fazer no pagamento do valor de tais reparos, no montante de R\$ 28.351,17 (vinte e oito mil trezentos e cinquenta e um reais e dezessete centavos – agosto de 2024), que deverá ser atualizado pelo IPCA por ocasião do pagamento e acrescido de juros, a partir da citação. Os juros de mora serão calculados de acordo com o artigo 406, "caput" e § 1º, do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei n 14.905/24; b) CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos morais à parte autora, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária pelo IPCA a partir desta sentença (Súmula 362 do C. STJ), e acrescido de juros de mora desde a citação. Os juros de mora serão calculados de acordo com o artigo 406, "caput" e § 1º, do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei n 14.905/24.

Apela a autora. Em apertada síntese, pretende a majoração do “quantum” indenizatório para R\$ 30.000,00, frente à gravidade dos danos experimentados e o porte econômico da ré. Afirmar ser excessivo o prazo assinalado para consecução dos reparos, pugnando por sua redução para 30 dias, além de imposição de multa diária por descumprimento. Questiona o termo inicial dos juros moratórios, entendendo que devem ser computados a partir do evento danoso.

A requerida, CDHU, por sua vez, insiste nas preliminares de prescrição,

ilegitimidade passiva e cerceamento de defesa pela ausência de intimação do perito para esclarecimentos. No mérito, defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pois é empresa pública estadual, não tem fins lucrativos e não se enquadra no conceito de fornecedor de produtos ou serviços; pede seja o Município denunciado à lide, pois é sua a responsabilidade em relação aos danos físicos apontados, configurado litisconsórcio passivo necessário. Aduz a inaplicabilidade do BDI nas ações de reparação de vícios construtivos de imóvel particular, incorrente abalo moral indenizável, apontando, em caráter subsidiário, a exorbitância do “quantum” arbitrado a título indenizatório extrapatrimonial, devendo ser expressamente compelida ao ressarcimento apenas das custas adiantadas, ressaltando que a autora é beneficiária da gratuidade de justiça.

Recurso tempestivo, preparado o da ré e isento de preparo o da autora; ambos respondidos (fls. 434/447 e 448/472).

É o relatório.

II – VOTO.

Acolhe-se a preliminar de cerceamento de defesa.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais pela qual pretendeu a autora a reparação dos danos ocasionados em seu imóvel em decorrência de vícios construtivos, assim como, do abalo moral experimentado.

Realizada prova pericial, as partes se manifestaram acerca do laudo produzido, tecendo a requerida diversas considerações sobre o trabalho técnico, dentre os quais, a ausência de menção acerca da ampliação do imóvel pela autora, sem orientação técnica, o que teria ocasionado os danos que ora lhe são imputados, apresentando parecer divergente (fls. 311/360).

Entretanto, a r. sentença foi proferida sem que o perito fosse intimado a prestar esclarecimentos acerca das questões suscitadas, indispensável, à luz do que dispõe o art. 477, § 2º, I e II, do CPC, evidente a nulidade ocorrida.

Nesse contexto, de rigor o acolhimento da preliminar suscitada pela ré para anular a r. sentença, determinando-se, por consequência, o retorno dos autos à origem, com

abertura de vista ao perito para manifestação acerca dos esclarecimentos suscitados pela requerida.

III – DECISÃO.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso da requerida para o fim de **anular a r. sentença**, determinando-se o retorno dos autos à origem, com abertura de vista ao perito para manifestação acerca dos esclarecimentos suscitados pela requerida, restando **prejudicado** o apelo da autora.

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 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