



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403935

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002805-58.2023.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado NEUSELY MARIA DA LUZ (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 28 de abril de 2025.

RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002805-58.2023.8.26.0306

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

APELADA: NEUSELY MARIA DA LUZ

JUÍZA: ALYNE SOUSA DA SILVA

VOTO Nº 38.608

***APELAÇÃO** – Ação Indenizatória – Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia Pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH e Outras Avenças – Propositura por compromissária compradora 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 denunciação à lide ou composição de litisconsórcio necessário, alegando, no mérito, a inaplicabilidade do CDC, ausência de provas dos alegados vícios construtivos, ausência de sua responsabilidade e 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 José Bonifácio, em Ação Indenizatória proposta por **NEUSELY MARIA DA LUZ** 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\$ 19.863,41 (dezenove mil, oitocentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos), atualizado a partir do laudo (outubro de 2024), com juros de 1%

ao mês a partir do trânsito em julgado; bem como ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, valor a ser corrigido do arbitramento conforme a súmula 362 do STJ e acrescido de juros moratórios legais de 1% ao mês a partir da citação, além das custas e despesas processuais eventualmente despedidas pela autora e honorários advocatícios em favor do patrono da autora de 10% (dez por cento) do 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, 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.

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 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 posição em negar à autora a indenização por danos morais deferida na r. sentença apelada.

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.

Registre-se, por oportuno, que não tem razão a ré em sua pretensão de desacreditar o laudo pericial de fls. 482/521, visto que, se de um lado, levada a efeito sem embasamento técnico, de outro, observa-se que epigrafado laudo foi realizado com observância de adequada e boa técnica não comportando reparos ou acréscimos.

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

É incontroversa a existência dos vícios construtivos aludidos na petição inicial no imóvel adquirido pela autora, visto que minuciosamente apurados pela perícia realizada, consubstanciada no laudo de fls. 482/521, 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. 482/521, bem retrata o quadro apresentado e revela, à evidência, os vícios encontrados na unidade da autora.” (verbis, grifei).

Ora, se é esse o quadro claramente detectado nos autos, não há como negar à autora a necessária indenização por danos morais, pois é certo que teve (e ainda tem) que enfrentar diariamente as naturais e desagradáveis dificuldades em residir em imóvel com todas as irregularidades constatadas pela perícia, que, “data maxima venia”, não podem ser confundidas como mero aborrecimento, como bem compreendeu a MM. Juíza “a quo” em sua escoreita decisão, como se verá a seguir:

“Igualmente, do ato ilícito (e descumprimento contratual), também decorre o dever de indenizar pelos danos morais, tendo em vista que a situação em comento ultrapassa os limites do mero aborrecimento.

Impende destacar que a compra de imóvel residencial não é, no sentido valorativo-emocional, um contrato comum. Trata-se de

negócio no qual as famílias utilizam dispendiosos recursos, na maior parte das vezes levantados durante anos de esforço e planejamento, para concretizarem o sonho da casa própria.

Além disso, o caso envolve o direito constitucional de moradia e a frustração da expectativa da pessoa ante a entrega do imóvel com defeitos, aliada aos transtornos decorrentes da necessidade de obras para a correção dos vícios, o que delineia dano moral indenizável, transbordando nitidamente a linha tênue dos meros dissabores da vida em cotidiano." (verbis, cfr. fls. 542).

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 da autora não pode ser rotulado como mero dissabor não passível de indenização, tratando-se, na verdade, de inequívoca frustração, dor e angústia por ter que conviver diuturnamente com indesejáveis anomalias que certamente nunca foram imaginadas em seu sonho de casa própria.

Como corolário, o “quantum” indenizatório deve ser mantido em R\$ 10.000,00 (dez 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 a MM. Julgadora de Primeiro Grau, depois de reconhecer a existência do dano moral, no seguinte trecho de sua decisão:

“Nesta toada, ressalto que a indenização a título de dano moral deve compreender a satisfação compensatória do constrangimento sofrido pelos ofendidos, sem configurar fonte de enriquecimento ilícito.

Considerados estes parâmetros acima fixados, reputo adequada a fixação do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Tal verba não enriquecerá a parte autora, mas lhe trará um mínimo de segurança financeira capaz de mitigar o transtorno que passou. Por outro lado, a quantia arbitrada não comprometerá a atividade econômica da parte requerida, forçando-a, todavia, a agir com maior cautela em suas ações futuras.” (verbis, cfr. fls. 542).

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