



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419448

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001346-86.2023.8.26.0252, da Comarca de Ipauçu, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado MARINO RODRIGUES CUNHA NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Ipaussu

Apelação n. 1001346-86.2023.8.26.0252

Apelante: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelado: MARINO RODRIGUES CUNHA NETO

Voto n. 12558

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a ré ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 24.801,55, e danos morais de R\$ 15.000,00, devido a vícios de construção em imóvel adquirido pelo autor. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) ilegitimidade passiva da ré; (ii) ausência de responsabilidade da CDHU pelos danos materiais; (iii) não caracterização do dano moral. III. Razões de Decidir 3. A preliminar de ilegitimidade passiva foi afastada, pois já foi devidamente enfrentada e rejeitada pelo juízo a quo, sem apresentação de novos argumentos pela apelante. 4. No mérito, a responsabilidade da ré pelos vícios construtivos foi confirmada pelo laudo pericial, e a indenização por danos morais foi mantida, considerando a frustração do direito à moradia digna. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A ilegitimidade passiva da ré não foi comprovada. 2. A responsabilidade da ré pelos danos materiais e morais foi confirmada. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 1.013, §1º; art. 436; art. 85, § 11. Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º e 3º. Código Civil, art. 944, caput. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2137051-82.2024.8.26.0000, Rel. Theodureto Camargo, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28.06.2024. TJSP, Agravo de Instrumento 2152316-27.2024.8.26.0000, Rel. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28.06.2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 519/523, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para condenar a ré ao pagamento da indenização a título de danos materiais, no valor dos custos levantados pelo perito judicial para os reparos dos vícios de construção, qual seja, R\$ 24.801,55 - fls. 463/464, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir de março de 2024, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, arguindo, em preliminar, sua ilegitimidade passiva ao argumento de que a responsabilidade pela execução da obra recai sobre o Município de

Ipaussu e sobre a empresa contratada para a construção, *Alcance Engenharia e Construção Ltda.*, não podendo, por conseguinte, ser responsabilizada pelos vícios construtivos apontados nos autos. No mérito, alega, em suma, a sua ausência de responsabilidade pelos danos materiais reconhecidos na sentença e, ainda, a inexistência de elementos aptos a caracterizar o alegado dano moral, pugnando pela reforma da condenação imposta (fls. 526/533).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo autor-apelado (fls. 540/550).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Fls. 557/558: Ciente. Intime-se a parte ré para que regularize a sua representação processual. Após, promova a Serventia as devidas anotações.

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Inicialmente, cumpre afastar a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* suscitada pela apelante em sede recursal. Verifica-se que tal matéria foi expressamente enfrentada e devidamente rejeitada pelo juízo *a quo*, por meio de fundamentação clara e em consonância com o conjunto probatório constante dos autos. A decisão de fls. 191/195 examinou, de forma criteriosa, os elementos fáticos e jurídicos pertinentes à controvérsia, concluindo pela legitimidade da parte ré, ora apelante, para figurar no polo passivo da presente demanda.

No recurso interposto, a apelante não trouxe argumentos novos, tampouco fatos supervenientes, que possam infirmar a conclusão anteriormente adotada pelo juízo de primeira instância. Ausente, portanto, qualquer inovação substancial que justifique a reanálise da questão, a qual já se encontra devidamente superada.

Dessa forma, em prestígio à estabilidade e à segurança jurídica, mantenho o entendimento firmado na origem, rejeitando a preliminar suscitada, nos termos do artigo 1.013, §1º, do Código de Processo Civil.

Ao mérito.

Cuida-se de ação indenizatória por meio da qual o autor alegou ter adquirido um imóvel residencial localizado à Rua Pastor João Marinho, nº 10, Conjunto Habitacional José Ramos Filho, cidade de Ipaussu/SP, mediante contrato de financiamento habitacional celebrado com a parte ré, nos moldes do “Instrumento Particular de Compra e Venda” juntado às fls. 112/133 dos autos. Afirmou que, decorrido pouco tempo da efetiva habitação, começaram a surgir diversos vícios construtivos, consistentes, dentre outros, em rachaduras nas paredes, infiltrações em diferentes cômodos, manchas nos pisos e demais falhas de ordem estrutural, os quais comprometeriam a solidez, a habitabilidade e a segurança do imóvel. Aduziu que, diante da inércia da instituição financeira

e da construtora em promover os devidos reparos, não lhe restou alternativa senão o ajuizamento da presente demanda, visando à reparação dos prejuízos materiais suportados, bem como à compensação pelos danos morais decorrentes da frustração do legítimo direito à moradia digna.

A ré foi citada, apresentou defesa (fls. 42/76) e, devido à natureza da demanda, foi determinada a realização de perícia técnica, cujo laudo encontra-se acostado às fls. 453/468. Encerrada a fase instrutória, sobreveio sentença de procedência nos seguintes termos:

“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados pela autora e, conseqüentemente, JULGO EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, forte o artigo 487, inciso I, do CPC, fazendo-o para CONDENAR a ré a lhe pagar: A) a quantia de R\$ 24.801,55 (vinte e quatro mil, oitocentos e um reais e cinquenta e cinco centavos) a título de reparação por danos materiais, com correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambas as rubricas a partir de março de 2024, data em que o jurisperito chegou ao aludido valor; B) a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de indenização por danos morais, com correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir da publicação da presente sentença pela imprensa oficial, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Por força da sucumbência, CONDENO a ré ao reembolso das eventuais custas e despesas processuais despendidas pelo autor, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios devidos ao patrono do requerente, ora fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.”

Importante reforçar que, no caso em exame, incide o Código de Defesa do Consumidor, diante da relação de consumo existente entre as partes, caracterizando-se a CDHU como fornecedora e o adquirente como consumidor, conforme disposto nos artigos 2º e 3º do referido diploma legal.

Nesse sentido, este E. Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado acerca da existência de relação de consumo entre a CDHU e os adquirentes de imóveis, vejamos:

“INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DECISÃO QUE INDEFERIU A INCLUSÃO DA HBJ CONSTRUTORA EIRELI NO POLO PASSIVO DA DEMANDA COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO - IMÓVEL DA CDHU - RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA - INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INOCORRÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - HIPÓTESE DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E, PORTANTO, DE FACULTATIVIDADE DO LITISCONSÓRCIO PASSIVO (CPC, ART. 113, INCISO I) - CABE AO ADQUIRENTE ESCOLHER CONTRA QUEM VAI DEMANDAR, SEM PREJUÍZO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE REGRESSO AUTÔNOMA - PRECEDENTE - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DESPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2137051-82.2024.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024 - grifei);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - VÍCIOS CONSTRUTIVOS – AÇÃO PROMOVIDA EM FACE DA CDHU – DECISÃO SANEADORA – INCONFORMISMO DA RÉ – REJEIÇÃO – Caracterizada a relação de consumo conforme entendimento sedimentado nesta C. Câmara - Impossibilidade de se

acolher a denúncia da lide, com base no artigo 125 do CPC, diante da vedação legal relativa à intervenção de terceiros prevista na legislação consumerista (art. 88, CDC) – Inexistência de litisconsórcio passivo necessário para inclusão do Município – Opção do autor da lide em relação a quem deseja litigar – Decisão mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2152316-27.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024 - grifei).

Pois bem.

No caso em apreço, restou devidamente comprovada a existência de vícios construtivos no imóvel adquirido pelo autor, conforme constatado pelo perito judicial nomeado pelo juízo de origem. Tais vícios encontram-se minuciosamente descritos no laudo pericial acostado às fls. 463/464 dos autos, no qual o *Expert* apontou falhas estruturais relevantes, cuja correção foi orçada no valor de R\$ 24.801,55.

Importa salientar que o referido laudo, elaborado por profissional de confiança do juízo, revestido de presunção de imparcialidade e tecnicidade, não foi objeto de impugnação específica por parte da ré em sede recursal, especialmente no que tange aos vícios apontados e ao montante estimado para a sua reparação. Tal ausência de manifestação específica importa em anuência tácita com as conclusões periciais, nos termos do artigo 436 do Código de Processo Civil, não havendo elementos nos autos que infirmem a idoneidade técnica do parecer exarado.

Com efeito, tem-se por incontroversa a existência dos defeitos construtivos, bem como o valor estimado para sua correção, de modo a ensejar a devida responsabilização da parte ré pelos danos materiais decorrentes.

No que tange à condenação da parte ré ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 15.000,00, entendo que a referida quantia foi corretamente arbitrada pelo juízo de origem e deve ser integralmente mantida. Ora, restou demonstrado nos autos que o autor empenhou suas economias pessoais para concretizar o legítimo projeto de aquisição da casa própria, realizando, para tanto, contrato de financiamento habitacional com a instituição financeira demandada, mediante o qual adquiriu imóvel que se revelou comprometido por vícios construtivos graves, os quais afetaram substancialmente sua habitabilidade, funcionalidade e segurança.

A frustração de um bem existencial de tamanha importância – a moradia digna –, somada à angústia, ao desconforto e ao sofrimento experimentados pelo adquirente diante da precariedade estrutural do imóvel recém-adquirido, configuram, a meu sentir, ofensa aos direitos da personalidade, apta a ensejar reparação moral.

Destarte, a conclusão adotada no laudo pericial, notadamente à fl. 465, deixa claro que não se trata de mero aborrecimento cotidiano, mas de violação concreta a valores fundamentais da pessoa humana, especialmente diante do relevante esforço financeiro envidado pelo autor, o qual confiava na adequação do imóvel à sua finalidade essencial de moradia. Reputo

pertinente transladar o trecho a seguir:

“Há várias fissuras por todo o perímetro das alvenarias da residência e também nos ambientes internos, indicando subdimensionamento da estrutura de concreto armado e/ou má execução da mesma, além de um possível recalque diferencial de fundações. A parte interna da edificação apresenta pontos de formação de mofo, que indica a possível permeabilidade de umidade devido as diversas fissuras encontradas no lado externo da edificação.

(...)

As patologias identificadas reduzem a vida útil de serviço da edificação e aumentam a probabilidade de ruptura da estrutura, pois comprometem a segurança estrutural e o conforto do residente.”

Assim, considerando as circunstâncias do caso concreto, bem como o caráter punitivo e preventivo da indenização por dano moral, o valor fixado na sentença, de R\$ 15.000,00, se mostra adequado e em simetria com a norma do artigo 944, *caput*, do Código Civil, pois a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se, ainda, aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Veja que tal valor é proporcional inclusive quando confrontado com o valor dos danos materiais. A redução do valor premiaria a negligência da empresa ré na fiscalização das obras do empreendimento, e sua majoração implicaria em enriquecimento sem causa.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho contra a ré honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora