

Registro: 2025.0000430464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005493-64.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada/apelante ROBERTA KELLY DA CONCEIÇÃO RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da ré, para anular a r. sentença recorrida, prejudicada a análise das demais matérias arguidas pelas partes. V. U.**, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÕES Nº 1005493-64.2024.8.26.0562

APELANTE/APELADA: Roberta Kely da Conceição Ribeiro

APELANTE/APELADA: CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

COMARCA: Santos

JUIZ: Frederico dos Santos Messias

VOTO Nº 17.055

**APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER
C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS
MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS.**

1. Sentença de parcial procedência da pretensão inicial, para condenar a ré a efetuar os reparos no imóvel objeto da lide, os termos do laudo pericial, afastado o pedido de indenização por danos morais. Insurgência da autora e da requerida.

2. Cerceamento de defesa configurado. Necessidade de encaminhamento dos autos ao perito judicial para manifestação sobre o parecer divergente apresentado pelo assistente técnico da requerida. Inteligência do artigo 477, § 2º, inciso II, do Código de Processo Civil. Precedente deste E. Tribunal de Justiça.

3. Recurso da ré provido, para anular a r. sentença recorrida em virtude do cerceamento de defesa, prejudicada a análise das demais questões arguidas em ambos os apelos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos em face de r. sentença (fls. 659/663 e fls. 673/674) que, nos autos da ação de obrigação de fazer c/c pedido de indenização por danos morais, julgou parcialmente procedentes as pretensões iniciais, para condenar a parte requerida efetuar os reparos estruturais no imóvel indicado na exordial, no prazo de até 60 (sessenta) dias, nos termos do laudo pericial, afastado o pedido de indenização extrapatrimonial. Em virtude da sucumbência recíproca, condenou as partes ao rateio das custas e despesas processuais, além do pagamento de honorários advocatícios aos patronos da parte contrária arbitrados em R\$3.000,00 (três mil reais).

Sustenta a requerida, preliminarmente, que ocorreu o cerceamento do seu direito de defesa, porquanto não foi oportunizada a manifestação do perito judicial acerca do parecer elaborado pelo seu assistente técnico, que apresentou divergências e quesitos complementares. Argui sua ilegitimidade passiva *ad causam*, pois a responsabilidade pela realização da obra e da edificação das unidades é das empresas Hema Construção Ltda. e Construtora Itajaí Ltda. Alega que apenas repassou a verba para a realização do empreendimento, de modo que não pode responder pelos danos estruturais e por falhas na execução do projeto. Assevera que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao caso e pleiteia a denúncia da lide das construtoras responsáveis pelo empreendimento, ante a necessidade de formação de litisconsórcio. Aduz que o contrato firmado com as construtoras estabeleceu que elas seriam responsáveis pela execução das obras e serviços de engenharia para edificação dos imóveis, sendo de sua responsabilidade apenas o repasse de recursos financeiros para viabilizar a construção das

unidades habitacionais, de modo que não pode ser condenada pela reparação dos danos decorrentes dos vícios construtivos apresentados na unidade da parte autora. Afirmar que os danos no imóvel dos requerentes surgiram logo após a entrega da unidade e a ação apenas foi ajuizada anos depois. Argumenta que as unidades habitacionais estão sujeitas ao desgaste natural pelo uso e que os moradores devem realizar as ações necessárias à manutenção de sua residência. Observa que a demandante não demonstrou os alegados danos, sua extensão e os prejuízos materiais correspondentes. Defende que o laudo pericial comprova suas alegações acerca da ausência de manutenção no imóvel. Aduz que os prazos fixados para o reparo são exíguos, sendo necessário no mínimo 180 (cento e oitenta) dias para que a adoção de providências administrativas para a realização das obras necessárias. Afirmar que também não é cabível que o início do prazo se dê na data de publicação da sentença, sendo imprescindível a intimação pessoal da ré para que ele passe a ser contado. Tece considerações acerca da impossibilidade de sua condenação ao pagamento de custas, porquanto a autora não adiantou nenhuma despesa (fls. 677/702).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 703/704 e fls. 764/765) e respondido (fls. 741/751).

Apela também a demandante (fls. 708/722), aduzindo, em síntese, que a conduta ilícita da requerida também merece reparo extrapatrimonial, pois casou-lhes intenso sofrimento, angústia, ansiedade e transtornos que extrapolam em muito meros dissabores e incômodos rotineiros, sobretudo porque suas expectativas de usufruir de um imóvel digno, seguro e de qualidade foram frustradas. Afirmar que buscou solução administrativa por anos, contudo,

a ré manteve sua inércia, apesar de instauração de inquérito civil para apuração de sua conduta. Pugna, por conseguinte, pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), bem como sua condenação ao pagamento exclusivo dos ônus sucumbenciais.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 723/724 e fls. 768/770) e respondido (fls. 741/751).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça.

É o relatório.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer c/c pedido de indenização por danos morais ajuizada por Roberta Kely da Conceição Ribeiro em face de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), aduzindo que foi contemplada com a permissão de uso de um apartamento do Conjunto Habitacional Santos "O", contudo, após a entrega das chaves o imóvel apresentou diversos vícios construtivos, tendo a ré se mantido inerte após diversos pedidos de reparo das avarias.

Depreende-se dos autos que, após a intimação da ré para manifestação acerca do laudo pericial produzido antecipadamente (fls. 321), a requerida requereu o prazo complementar de 15 (quinze) dias (fls. 588), pedido deferido pelo magistrado de primeiro grau (fls. 590).

Ato contínuo, a demandada juntou parecer técnico divergente e quesitos suplementares (fls. 605/613), pleiteando expressamente a intimação do perito para manifestação sobre este documento (fls. 602/604)

Porém, em seguida foi proferida a sentença que ensejou a interposição do presente recurso, sem a apreciação do mencionado pleito, motivo pelo qual, data vênua ao entendimento esposado pelo juízo *a quo*, é caso de provimento do apelo da parte ré para anular a r. sentença em virtude do cerceamento de defesa.

Isto porque, o artigo 477, §2º, I e II, do Código de Processo Civil, dispõe expressamente que após a apresentação do laudo “o perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto: I - sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público, II - divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte”.

A propósito, lecionam **NELSON NERY JUNIOR E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY**: “Obrigação de esclarecimento da parte do perito. Essa obrigação é óbvia quando se trata de dúvida expressamente apontada pelas partes, pelo órgão do MP (nestes casos, mediante impugnação) ou pelo juiz. No que diz respeito ao posicionamento divergente do assistente técnico, é salutar à organização do processo que o juiz intime o perito a se manifestar a respeito. Note-se que o dispositivo trata apenas do perito do juízo, o que permite concluir que os prazos e a forma de manifestação do perito do juízo são determinados por meio de convenção específica das partes. O ideal seria que o CPC dispusesse expressamente a respeito; na falta dessa disposição, o intérprete faz bem se reportar ao CPC 190 e 191, o qual trata das convenções sobre o processo que podem ser

firmadas pelas partes. [...]” (Comentários ao Código de Processo Civil, Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 1.101 – destaque nosso).

Nesse contexto, tendo em vista o descumprimento do disposto no supracitado dispositivo legal, os autos devem ser novamente encaminhados ao perito judicial, para que preste esclarecimentos sobre os pontos questionados no parecer divergente apresentado pelo assistente técnico da ré.

Em casos análogos já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

EMPREITADA - Ação de ressarcimento de danos proposta pela contratante - Sentença de procedência - Perícia realizada em produção antecipada de provas - Laudo homologado sem que houvesse intimação do perito para se pronunciar acerca dos esclarecimentos pleiteados pela ré - Ofensa ao princípio do contraditório - Cerceamento de defesa - Sentença anulada com determinação de retorno dos autos à origem - Apelo provido. (Apelação n. 1019548-85.2023.8.26.0002; Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 22/10/2024);

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO INDENIZATÓRIA ANULAÇÃO DA SENTENÇA CERCEAMENTO DE DEFESA ART. 477, § 2º, DO CPC NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTOS PERICIAIS RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. Sentença anulada diante da violação ao artigo 477, §

2º, do CPC, uma vez que o Juízo de origem encerrou a instrução processual e proferiu decisão sem oportunizar ao perito judicial a prestação dos esclarecimentos solicitados pelas partes, configurando cerceamento de defesa. Precedentes. Anulação da sentença determinada, com remessa dos autos ao juízo de origem para complementação da prova pericial. (Apelação n. 1001371-60.2023.8.26.0168; Relator Cesar Mecchi Morales; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 15/04/2025);

Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Preliminar de cerceamento de defesa. Acolhimento. Colacionado laudo do perito judicial, houve reclamo por esclarecimentos, em parecer do assistente técnico, que não foram observados pelo Juízo. Sentença anulada, considerada a violação aos termos do artigo 477, §2º, II, do CPC. Recurso parcialmente provido, com acolhimento da preliminar e anulação da r. sentença. (Apelação n. 1000526-75.2023.8.26.0411; Relator João Pazine Neto; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 14/08/2024).

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional declarada, observando o sólido entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça de que “é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida” (EDcl no RMS nº 18.205/SP, Relator Ministro Felix Fischer, j. 18.04.2006).

Pelo exposto, **dá-se provimento ao recurso da requerida, para anular a sentença, prejudicada a análise das demais questões arguidas em ambos os apelos.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora