



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436820

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002489-21.2023.8.26.0411, da Comarca de Pacaembu, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada ANA CRISTINA MATTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1002489-21.2023.8.26.0411

Ação : INDENIZAÇÃO

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

Apelada : ANA CRISTINA MATTOS

VOTO Nº 52028

APELAÇÃO – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – INDENIZATÓRIA – PRELIMINARES AFASTADAS EM RECURSO ANTERIOR JÁ TRANSITADO EM JULGADO - LAUDO PERICIAL QUE ATESTOU A PRESENÇA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS QUE NÃO GUARDAM RELAÇÃO COM SUPOSTA FALTA DE MANUTENÇÃO - DEVER DE INDENIZAR - DANOS MATERIAIS DEMONSTRADOS PELA PROVA PERICIAL - INCLUSÃO DO ÍNDICE BDI NO CÁLCULO DO EXPERT - PRECEDENTES - DANOS MORAIS - SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO - DEVER DE INDENIZAR – VALOR BEM FIXADO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização ajuizada por Ana Cristina Mattos contra CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, que a respeitável sentença de fls. 569/576, cujo relatório fica fazendo parte integrante do presente, julgou parcialmente procedente, para condenar a requerida: a) em obrigação de fazer consistente iniciar em trinta dias e entrega em noventa dias contados do início, as obras necessárias para correção dos vícios construtivos apontados no laudo pericial, existentes no imóvel; e, em caso de descumprimento, a obrigação será

convertida em perdas e danos, ficando determinado o valor de R\$ 23.611,37 (fls. 556) a ser indenizado; b) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir da publicação desta sentença, e juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação. Custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação, pela ré.

Inconformada, apela a ré, alegando, em síntese, que ocorreu a prescrição. Aduz que não deve ser computado no orçamento os Benefícios e Despesas Indiretas – BDI em caso de conversão em perdas e danos. Afirma que deve ser acolhida a preliminar arguida em razão da ilegitimidade passiva, além de ser incluída a empresa Saned Engenharia e Empreendimentos Ltda, na qualidade de denunciada ou litisconsorte necessário, determinando a reabertura da fase de instrução probatória, de modo a assegurar a ampla defesa e contraditório às partes. Assevera que deve ser afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, assim, reconhecendo a ausência de responsabilidade da CDHU quanto a eventuais danos físicos constatados no imóvel. Alega que deve ser afastada a condenação em danos morais no importe de R\$ 5.000,00 ou, na hipótese da manutenção da condenação, a redução do montante arbitrado para adequação com as peculiaridades do

caso. Aduz que deve constar que somente deverá ser ressarcido o que a parte autora efetivamente adiantou, visto ausência de norma que determine pagamento de custas quando a parte vencedora for beneficiária de justiça gratuita, ou seja, a previsão é expressa quanto ao ressarcimento das custas adiantadas. Pede a reforma da r. sentença.

É o relatório.

Em primeiro lugar, quanto às preliminares arguidas, verifica-se que já houve a apreciação e afastamento, conforme o acórdão de fls. 240/247, já transitado em julgado, nada mais havendo para se discutir a esse respeito e não sendo conhecido o recurso, nesse aspecto, portanto.

No mais, em que pesem as alegações da apelante, o recurso não merece provimento.

Com efeito. A respeito da insurgência quanto à inclusão de unidade BDI no orçamento realizado pelo *expert*, conforme explicitado pelo Desembargador Francisco Loureiro, no julgamento da Apelação nº 1004266-09.2021.8.26.0024, o índice BDI “*trata-se de índice utilizado na construção civil referente a Benefícios e Despesas Indiretas e é um elemento orçamentário que auxilia o profissional responsável por ele a compor o preço*

adequado levando em conta os custos indiretos, não relacionados a materiais e mão de obra. Assim, o BDI deve ser considerado em empreendimentos de engenharia".

Portanto, com fundamento na jurisprudência dominante desta corte bandeirante, cabível a inclusão do índice no cálculo do *expert* para fins de indenização do dano material.

Com relação aos danos morais, a situação vivenciada pela autora ultrapassa o mero aborrecimento.

Isso porque é certo que todo aquele que adquire um imóvel novo, notadamente para fins residenciais, em geral, planeja nele estruturar um lar para si e para seus familiares. O comprador passa anos sonhando com a casa própria e, posteriormente, vem a ser surpreendido com vícios construtivos, suficientes a causar na autora situação de angústia e frustração.

Era mesmo caso de fixar indenização pelo dano moral, portanto.

Em relação ao *quantum*, não há disposição legal expressa ou critérios previamente estabelecidos para definir o valor da indenização, devendo os parâmetros observarem os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, portanto, em

quantia compatível com a intensidade do sofrimento da vítima e a extensão do dano, observando-se as peculiaridades do caso concreto, bem como a condição econômica das partes.

Reputo razoável a fixação do valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que se mostra bastante para compensar a situação vivenciada pela autora, de um lado, e de outro, suficiente para evitar o enriquecimento sem causa.

Vale realçar ainda o que essa Colenda Corte já decidiu:

“CDHU. Unidade comercializada com vícios construtivos apurados por perícia de valor probatório incontestável. Ré que não complementou o preparo após ser regularmente intimada para tanto. Recurso deserto (art. 1007 caput do CPC). Recurso da ré não conhecido. Danos morais. Transtornos que não podem ser considerados mero aborrecimento. Indenização devida. Quantum arbitrado em R\$ 5.000,00. Recurso da ré não conhecido. Provimento ao recurso da autora. GRIFEI. (TJSP; Apelação Cível 1016464-79.2022.8.26.0562; Relator Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024).

Outrossim, a prova pericial realizada atestou a existência de vícios que não se trata de ausência de manutenção,

mas sim defeitos construtivos (fls. 429/479 e 552/557).

O *expert* apurou um valor total para regularização das falhas apuradas na construção de R\$ 23.611,37 (vinte e três mil e seiscentos e onze reais e trinta e sete centavos (fls. 556).

No caso em questão, o trabalho realizado pelo *expert* foi adequadamente motivado e refutou suficientemente as impugnações e questionamentos das partes.

O laudo pericial é formalmente válido e seu conteúdo é suficiente para subsidiar a decisão sobre o mérito da demanda, inexistindo razão para desconsiderá-lo.

Nada há para se alterar, tampouco, quanto à condenação da ré ao pagamento da integralidade das custas e despesas processuais, uma vez que restou vencida quase totalmente na demanda.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência, diante da ausência de apresentação de contrarrazões pela parte autora.

Por fim, esclareço que todos os outros argumentos invocados pelas partes não são suficientes para, por si só, influenciarem meu convencimento, razão pela qual deixo de examiná-los.

A propósito, Rocco diz não ser “... necessário que o juiz se pronuncie expressamente sobre todas as demandas das partes quando, do conjunto da sentença, resulte bastante claro que tenha examinado e decidido o ponto sobre o qual guarda silêncio; nestes casos o pensamento do juiz está indiretamente manifestado, mas está manifestado” (ROCCO, ALFREDO, La sentencia civil. Buenos Aires. Ed. El Foro, 2003, p. 175).

Pelo exposto, CONHEÇO EM PARTE o recurso e, na parte conhecida, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator