



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005442

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000928-81.2024.8.26.0069, da Comarca de Bastos, em que são apelantes NEUZA CHAGAS (JUSTIÇA GRATUITA) e ANDERSON JOSÉ CHAGAS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente), MARCIA DALLA DÉA BARONE E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1000928-81.2024.8.26.0069

Comarca: Bastos (Vara Única)

Apelantes: Neuza Chagas e outro

Apelado: CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Juiz: Paolo Pellegrini Junior

Voto n. 35.571

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de indenização por danos materiais e morais devido a vícios construtivos em imóvel adquirido pela autora. A sentença declarou prescrita a pretensão autoral, condenando a requerente às despesas processuais, com gratuidade de justiça. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a pretensão indenizatória da autora está prescrita, considerando a aplicação do prazo prescricional decenal do Código Civil em relações de consumo, em oposição ao prazo quinquenal do Decreto 20.910/32 aplicado a relações de direito administrativo. III. Razões de Decidir. 3. A relação contratual entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, aplicando-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, conforme entendimento do STJ. 4. Os vícios construtivos são ocultos e progressivos, postergando o termo inicial do prazo prescricional para a data do conhecimento dos danos, não se operando a prescrição. IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se provimento ao recurso para anular a sentença, retornando os autos à origem para prosseguimento com produção de prova pericial. Tese de julgamento: 1. O prazo prescricional em relações de consumo é decenal, conforme o Código Civil. 2. O termo inicial do prazo prescricional é a data do conhecimento dos vícios ocultos. 3. Autora interdita exigindo a intervenção obrigatória do Ministério Público. Legislação Citada: Código Civil, art. 205. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 12/4/2021, DJe 12/5/2021; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 13/12/2021, DJe 15/12/2021.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos.

A r. sentença, cujo relatório se adota, analisou o mérito, nos termos do art. 487, II do CPC, para declarar prescrita a pretensão autoral, condenando a requerente a arcar com as despesas processuais, observada a gratuidade da justiça (fls. 109/113).

A autora apelou sustentando que o julgado do Superior Tribunal de Justiça em que se fundamenta a sentença, que reconhece a incidência do prazo prescricional de 5 anos do Decreto 20.910/32 (EREsp 1.725.030/SP), compreende somente as causas relativas a direito administrativo, no âmbito do direito público, para propositura de ações contra a Administração Direta e Indireta, não incluindo as causas que versam sobre direito do consumidor, no âmbito do direito privado, como no caso, em que incide, portanto, o prazo prescricional decenal, declarado por entendimento sumulado pelo STJ ainda em vigor, não tendo ocorrido nem mesmo a revisão da Súmula 194, além disso, sustenta que o termo inicial do prazo referido é a data do conhecimento do fato, e sendo os vícios em questão ocultos e progressivos, posterga-se o termo inicial do prazo prescricional, uma vez que na época em que recebeu o imóvel acreditava que estava em perfeitas condições de habitabilidade e funcionamento, e os vícios ainda não haviam surgido, por isso a data da assinatura do contrato e entrega da chave não pode ser considerada o termo inicial da prescrição, razões pelas quais requer seja reformada a sentença, afastando-se a prescrição e devolvendo-se os autos à origem para que se prossiga com a produção da prova pericial (fls. 116/132).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 169/178).

É o Relatório.

A ação proposta pretende a reparação pelos danos materiais e moral decorrentes de vícios construtivos, alegados pela autora, no imóvel que adquiriu da ré.

Não se operou a prescrição da pretensão deduzida no caso, visto que a relação contratual entre as partes é regida pelo CDC, e conforme o entendimento do STJ: "a pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional" (AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021; AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.), **aplicando-se o prazo decenal do art. 205 do Código Civil à responsabilidade contratual** (AgInt no REsp 1.796.574/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe de 12/06/2019; AgInt no AREsp 1354740/SP, Rel. Ministro RAUL).

Respeitado o entendimento do I. Magistrado, o julgado do Superior Tribunal de Justiça referido pela r. sentença (fls. 111/112) não afasta a plena vigência da jurisprudência referida acima, do mesmo Tribunal Superior, acerca da incidência do prazo prescricional, uma vez que aquele se refere a uma relação jurídica havida entre pessoas jurídicas, uma delas a CDHU, e regida por normas de direito administrativo, conforme consta expressamente da ementa reproduzida na sentença, enquanto o entendimento jurisprudencial

acerca da incidência do prazo prescricional decenal foi sedimentada à luz das relações de consumo firmadas pela CDHU, na qualidade de fornecedora, como no caso em tela, ao qual, portanto, não tem aplicabilidade o julgado indicado .

Como consta dos autos, o imóvel foi entregue em 23/05/2014 e a ação ajuizada em 29/05/2024, porém, o termo inicial do prazo prescricional não se conta da data da entrega do imóvel neste caso, diante do entendimento do mesmo Tribunal Superior de que os danos decorrentes de vício na construção se prolongam no tempo e não possibilitam a fixação de um marco temporal certo, a partir do qual se possa contar o termo inicial do prazo prescricional para a ação indenizatória.

Conforme se verifica do “Termo de Entrega de Chaves” (fls. 232), à época da entrega o imóvel estava em “perfeitas condições de habitabilidade”, e as fotografias juntadas aos autos pelos autores demonstram que os danos ocorridos no imóvel são expressivos e consideráveis (fls. 63/72), impossíveis de passarem despercebidos à época do recebimento das chaves, inferindo-se, portanto, que os vícios construtivos, ocultos inicialmente, somente foram verificados posteriormente pelos autores, com o uso do bem, quando, então, passou a fluir o prazo prescricional.

A data aproximada do termo inicial somente poderá ser apurada através da perícia, estimando-se o surgimento dos danos indicados, mas, ainda assim, pode-se concluir pela não ocorrência da prescrição, considerando-se (i) que o ajuizamento da ação se deu apenas 6 (seis) dias após o transcurso do lapso de 10 (dez) anos contados desde

a entrega das chaves, (ii) que o termo inicial do prazo prescricional para a presente ação indenizatória é posterior à entrega e, por fim, (iii) que danos expressivos como os apontados nas fotografias não surgem em menos de 6 (seis) dias.

Ainda que assim não fosse, havendo a autora sido interdita por sentença datada de 11/02/2022 (fls. 39/42), era obrigatória a intervenção do Ministério Público, o que deverá ser observado no Juízo de origem.

Deve, destarte, ser afastada a prescrição, para a produção de prova pericial.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para **anular a r. sentença**, retornando-se os autos à origem para prosseguimento, com observação.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica