



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000287472**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006060-31.2020.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que são apelantes CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA - ME e MUNICÍPIO DE BOTUCATU, são apelados MARCOS PAULO LEME e ALZIRA FERREIRA DE JESUS LEME.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Recursos improvidos, com observação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**LUIZ ANTONIO COSTA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59474

Apelação Cível nº 1006060-31.2020.8.26.0079

Comarca: Botucatu

Juiz de 1ª Instância: Fabio Fernandes Lima

Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e outros

Apelado: Marcos Paulo Leme e outro

Apelações – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Sentença de parcial procedência – Aplicabilidade do CDC – Legitimidade passiva da CDHU verificada – Ausência de hipótese de litisconsórcio passivo necessário – Denúnciação da lide acobertada pela preclusão – Inteligência dada pelo art. 507 do CPC – Mérito – Vícios de construção nos imóveis – Laudo pericial claro que apontou suficientemente os danos – Obrigação da Ré de reparar os danos materiais – Juros de mora devidos desde o trânsito em julgado no tocante aos danos materiais – Inaplicabilidade da taxa Selic - Sentença reformada no tocante aos juros de mora – Recursos improvidos, com observação.

Recursos de Apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização por Danos Materiais e Morais, “para CONDENAR, solidariamente, as partes requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais a parte autora, no montante de R\$13.130,24 (treze mil, cento e trinta reais e vinte e quatro centavos). O valor deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática do E. TJSP, a contar da data do laudo pericial, e acrescido de juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês), a contar da citação. Por conseguinte, EXTINGO o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.”.

Recorre a corrê CDHU (fls. 1145/1154), arguindo, preliminarmente que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, destacando que apenas repassou o dinheiro ao Município e que este ficou responsável pela construção e fiscalização do empreendimento. No mérito, assevera que não deve haver a incidência de responsabilidade objetiva e sim a responsabilidade exclusiva do Município de Botucatu. Defende a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

A Construtora Sousa Araújo Ltda. também apela (fls. 1167/1177), suscitando preliminar de ilegitimidade passiva, pois não se responsabilizou pelos projetos aprovados, entregando a obra em perfeitas condições de habitabilidade. Diz que não manteve qualquer relação contratual com os autores, tendo sido contratada pela Prefeitura de Botucatu por meio de empreitada, que anteriormente firmou convênio com a corrê CDHU para a construção de moradias a pessoas de baixa renda. Sustentou que a corrê CDHU repassou recursos financeiros para a Prefeitura, que foi a responsável pela elaboração de projetos, cronogramas, orçamentos, aprovação e aceite da CDHU, enquanto que a construtora ora Apelante seria responsável por fiscalizar o atendimento aos projetos e a utilização de materiais de qualidade. Intenta seja reconhecida a decadência do direito de regresso do Município de Botucatu face a ora apelante, pois esta além de ter cumprido todas as obrigações contratuais firmadas, não foi acionada dentro do prazo civil que detinha responsabilidade pela execução da obra. Requer que seja julgada improcedente a denúncia à lide, pois construiu o muro de arrimo conforme as especificações das corrés.

O Município de Botucatu manifestou igual inconformismo (fls. 1192/1200), suscitando preliminar de ilegitimidade passiva, visto que não é o proprietário das unidades habitacionais, mas sim a CDHU. No mérito, sustenta que em que pese tenha contratado a execução da obra, a mesma foi executada seguindo todas as orientações e parâmetros da CDHU, ou seja, a responsabilidade técnica pela qualidade da obra é da Construtora Souza Araújo Ltda., que executou a obra, e da CDHU, que forneceu todos os projetos e gerenciou a obra por meio da Engevix. Subsidiariamente, aduz que a responsabilidade pelos danos em questão deve recair, primeiramente, aos corréus CDHU e Construtora Sousa Araújo Ltda., devendo o Município de Botucatu ser eventualmente responsabilizado apenas subsidiariamente. Por fim, acerca dos consectários do débito, assevera que o cálculo dos juros de mora e a correção monetária incidentes devem se ater a EC nº 113/2021, aplicando-se como índice a Selic.

Contrarrazões apresentadas (fls. 1164/1166, 1188/1190, 1202/1209 e 1216/1223).

Recebo as apelações em seus regulares efeitos.

**É o Relatório.**

De início, observo que as preliminares suscitadas pelas Rés não comportam acolhimento.

Cumpre salientar que o artigo 2º da Lei 8.078/90 (CDC) estabelece, expressamente, que *“consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”*.

Destarte, a relação de consumo pode se dar ou pela aquisição de um produto, ou pela fruição de um serviço prestado por outrem.

Em que pese a CDHU afirmar que a sua atividade não visa lucro, é certo que o consumidor final que adquire unidade habitacional (produto) se obriga ao pagamento de valor e o § 1º do artigo 3º da Lei 8.078/90 define produto como *“qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”*.

Portanto, a relação de consumo tem por objeto, sempre, um produto ou um serviço e o consumidor deve ser sempre, o destinatário final deste produto ou serviço, como ocorre no caso.

Assim, aplica-se o CDC à hipótese.

A corrés são parte legítima para figurar no pólo passivo, não se tratando, entretanto, de hipótese de litisconsórcio passivo necessário. Vejamos:

O art. 18 do CDC estipula a responsabilidade solidária dos fornecedores de produto em relação consumerista.

Ora, como o contrato foi firmado com a CDHU, cabe à parte Autora propor a ação contra qualquer um dos responsáveis. Até porque os Autores firmaram contrato com a Ré, e não com terceiro (Município e Construtora).

Nesse sentido:

**“CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. SOLIDARIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGRESSO. PRESCRIÇÃO DECENAL. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. DANO MATERIAL BEM DEFINIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. 1. A despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa apelante na condição de fornecedora (art. 3º, CDC) e, portanto, a relação jurídica deve ser analisada a partir das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor. 2. A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de consumo, por outro lado, é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, §1º, CDC), o que legitima a parte apelante a figurar no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo. 3. O prazo prescricional aplicável, posto a hipótese versar sobre responsabilidade civil contratual, é de dez anos (art. 205, CC). 4. Quanto ao**

*dano extrapatrimonial, a hipótese concreta descreve transtornos que não desbordam daqueles inerentes ao mero inadimplemento do contratual, encontrando-se inseridos no piso de tolerabilidade ao qual todos os que vivem em sociedade estão expostos. 5. Recursos improvidos”*(destaquei - TJSP; Apelação Cível 1001091-86.2022.8.26.0439; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024).

Outrossim, sobre a inexistência de litisconsórcio passivo necessário em caso de responsabilidade solidária, o c. STJ já decidiu o seguinte:

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EXECUTADO.*

*Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.*

*A competência da Justiça Federal é *ratione personae*, daí decorrendo que nela só podem litigar os entes federais elencados no artigo 109, I, da CF, conforme consolidado nas Súmulas 150, 224 e 254 do STJ. Dessa forma, não se justifica o deslocamento da competência e a remessa dos autos à Justiça Comum Federal, quando figura como parte apenas a instituição financeira, sociedade de economia mista, que celebrou a avença com a parte recorrida, sendo competente, portanto, a Justiça Comum Estadual. Precedentes.*

***Não há litisconsórcio necessário nos casos de responsabilidade solidária, porquanto facultado ao credor optar pelo ajuizamento entre um ou outro dos devedores. Assim, "reconhecida a solidariedade entre União, Banco Central e o banco agravante, é possível o direcionamento do cumprimento provisório a qualquer um dos devedores solidários." (AgInt no AREsp 1.309.643/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, j. em 29/4/2019, DJe de 02/05/2019). Agravo interno desprovido." (destaquei – STJ, AgInt no AREsp 2236230/MS, Relator Ministro Marco Buzzi, Dje 30/11/2023).***

Ora, tendo sido incluído no pólo passivo tanto a CDHU quanto o Município, é possível reconhecer a legitimidade passiva de ambos.

De outra sorte, a questão da denunciação da lide encontra-se acobertada pela preclusão, pois foi apreciada pela decisão de fls. 532, sem notícia de interposição de recurso oportuno.

Passo à análise do mérito.

Os Autores adquiriram imóveis da Ré Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU.

Consta da inicial que, após a entrega dos bens, os imóveis apresentaram vícios construtivos.

A responsabilidade da Ré está prevista nos artigos 618 do CC e 18, do CDC.

Verifica-se que a prova pericial constatou a existência de vícios de construção nos imóveis dos Autores e indicou os valores estimados para os reparos necessários (fls. 928/1047 dos autos principais).

Cumpre salientar que o perito nomeado é independente e tem autonomia para elaboração do laudo pericial sendo absolutamente capaz para tal mister, o que fez com o devido zelo, percebendo-se que a avaliação pericial além de minuciosa, foi adequadamente elaborada seguindo especificações técnicas, contendo fundamentação clara e suficiente.

Com efeito, é de responsabilidade da Ré a integridade e qualidade da construção, porém esta entregou as unidades habitacional a os Autores com os vícios relacionados no laudo pericial, razão pela qual deve repará-los, como anotou a sentença.

Assim, deve a Ré reparar os danos indicados no laudo pericial, eis que decorrentes de falha na construção.

A correção monetária deverá incidir de acordo com a tabela prática deste Tribunal a partir da data do laudo pericial que comprovou o dano (como constou da sentença).

Entretanto, verifica-se da sentença que foram fixados os juros a partir da citação, quando deveria ter sido a partir do trânsito em julgado.

Assim, a sentença deve ser modificada somente para constar que os juros devem ser fixados a partir da data do trânsito em julgado.

Por fim, majoro os honorários advocatícios devidos pelas Ré para o importe de 11% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §11 do CPC.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento aos recursos**, com observação quanto aos juros de mora.

**Luiz Antonio Costa**  
Relator