



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307945

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001514-55.2023.8.26.0069, da Comarca de Bastos, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados MARCIA PEREIRA ALVES RIZZO, IRIO EDU RAMOS, MARIA LUCIA ALVES DE SOUZA RAMOS, TATIANE FERREIRA DOS SANTOS VIANA, RENATO VIANA GOMES e MARCOS FERREIRA RIZZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E COSTA NETTO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n. 1001514-55.2023.8.26.0069

Apelante: CDHU

Apelados: Marcia Pereira Alves Rizzo, Irio Edu Ramos, Maria Lucia Alves de Souza Ramos e outros

V. 14906

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CARACTERIZAÇÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, CDC. PRECEDENTE. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 205 DO CC. INCIDÊNCIA. DECRETO N. 20.910/1932. INAPLICABILIDADE. PRECEDENTES. MÉRITO PROPRIAMENTE DITO. ANÁLISE DAS INDENIZAÇÕES. INVIABILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. EXISTÊNCIA. MANIFESTAÇÃO DO PERITO SOBRE PARECER DIVERGENTE DE ASSISTENTE TÉCNICO DA REQUERIDA APRESENTADO TEMPESTIVAMENTE. NECESSIDADE. ART. 477, § 2º, CPC. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Se os autores, adquirentes de produto, enquadram-se no conceito legal de consumidores e a ré no de fornecedora, a relação entre as partes é regida pelas normas consumeristas, inclusive aquelas que atribuem responsabilidade solidária a todos os integrantes da cadeia de consumo.

2. No caso de reparação civil fundada em relação contratual estabelecida entre as partes, com verificação de vício na construção de imóvel, o prazo prescricional da pretensão indenizatória deduzida em Juízo é de dez anos.

3. Após a apresentação do laudo, o perito nomeado pelo Juízo deve manifestar-se sobre ponto divergente constante no parecer do assistente técnico de umas das partes, sob pena de nulidade.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 542/546), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 556/557), por meio da qual o MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Bastos julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar: a) “Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ao pagamento de indenização pelos danos materiais causados aos autores, nos seguintes valores: 1. MARCIA FERREIRA ALVES RIZZO E MARCOS FERREIRA RIZZO: R\$ 20.229,89 (vinte mil duzentos e vinte

e nove reais e oitenta e nove centavos); 2. IRIO EDU RAMOS E MARIA LUCIA ALVES DE SOUZA RAMOS: R\$ 23.927,40 (vinte e três mil novecentos e vinte e sete reais e quarenta centavos); 3. TATIANE DOS SANTOS VIANA E RENATO VIANA GOMES: R\$ 18.152,88(dezoito mil cento e cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos)”; b) “Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ao pagamento de compensação por danos morais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) a cada um dos autores. Esses valores devem ser corrigidos monetariamente a contar da data da presente sentença, com base da Tabela Prática deste E. TJSP; e sobre eles incidem juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação”. Pela extensa sucumbência, condenou a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Segundo a CDHU, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) houve cerceamento de defesa; b) a pretensão indenizatória está prescrita; c) carece de legitimidade para figurar no polo passivo da ação; d) não houve dano moral indenizável; e) a relação com os apelados não é de consumo (p. 560/576).

Recurso tempestivo e, após ordem judicial (p. 643), preparado conforme a lei (p. 577/579 e 647/649).

Contrarrazões apresentadas (p. 585/612).

Não houve oposição ao julgamento virtual (p. 638), nem interesse na designação de audiência de conciliação (p. 636).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Primeiramente, rejeito a **PRELIMINAR** de ilegitimidade passiva. Pela ação judicial, é buscada a reparação de danos por vícios construtivos em imóveis recebidos após a celebração de promessas de compra e venda.

Nesse contexto, a relação travada entre as partes possui natureza consumerista. Ao desenvolver atividade no mercado de consumo para pessoas em posição de vulnerabilidade, a ré enquadra-se no conceito de fornecedora (art. 3º, CDC) e os autores, destinatários finais do produto, no conceito de consumidores (art. 2º, CDC).

Assim, todos os integrantes da cadeia de consumo relativa à construção, inclusive a requerida, respondem de forma solidária perante os requerentes (art. 7ª, parágrafo único, CDC).

No mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de reparação de danos - Vícios de construção – (...) – Existência de relação de consumo entre as partes que não se descaracteriza pelo fato de a ré ser empresa pública, sem finalidade lucrativa e por oferecer habitação popular por meio de programas sociais - Agravante que oferece imóveis no mercado de consumo e se enquadra no conceito de fornecedora, nos termos dos arts. 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. (...) - Responsabilidade solidária dos fornecedores de produto em relação consumerista (art. 18, do CDC), de sorte que qualquer um pode ser acionado - Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2020186-10.2023.8.26.0000; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/08/2023) – g.n.

Afasto, também, a **PREJUDICIAL DE MÉRITO** invocada nas razões recursais. Os autores buscam sentença condenatória por causa de defeito em obra, de modo que as pretensões indenizatórias deduzidas em Juízo estão sujeitas a prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Por mais que a ré sustente o oposto, o precedente do Superior Tribunal de Justiça citado nas razões recursais (ERESp n. 1.725.030/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. 14/12/2023), que menciona o prazo prescricional quinquenal disposto no Decreto n. 20.910 de 1932, por se relacionar a contrato administrativo, diverge do presente caso. Não constitui, portanto, referência para a análise de contratos de natureza privada.

Nesse diapasão:

“Apelação. Vícios construtivos. Extinção do processo, reconhecida a prescrição quinquenal, com base no julgado EREsp 1.725.030/SP. Não aplicabilidade. Hipótese, do referido julgado, para contratos administrativos em que a CDHU atue, não se aplicando indistintamente a todas as demandas. Prazo decenal, do art. 205, CC. Aplicabilidade. Responsabilidade civil contratual. Entendimento pacificado pelo C. STJ - EREsp nº 1.281.594/SP. Reconhecimento. extinção afastada Sentença anulada, para dar seguimento ao feito. Apelação provida” (TJSP; Apelação Cível 1001352-98.2024.8.26.0627; Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/10/2024) – g.n.

“Responsabilidade civil. Vícios construtivos. Legitimidade passiva da CDHU e incidência do CDC reconhecidas. Questões examinadas em recurso anterior. Preclusão. Hipótese de prescrição quinquenal não configurada. Inaplicabilidade do Decreto nº 20.910/32. Precedentes. (...). Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1001111-51.2022.8.26.0383; Relator: Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 05/09/2024) – g.n.

No mais, quanto ao **MÉRITO PROPRIAMENTE DITO**, sua análise se revela inviável. Isso porque, diante do cerceamento de defesa, não há como aferir, de forma adequada, se as indenizações pleiteadas são devidas. Se não, vejamos.

Após a produção de prova técnica (p. 417/482), as partes foram intimadas para se manifestarem acerca do laudo elaborado pelo perito judicial (p. 485). Os requerentes, então, solicitaram inclusões e alterações (p. 488/489), enquanto a requerida apresentou parecer divergente realizado por seu assistente técnico (p. 493/541).

Nada obstante, sem que o perito se manifestasse sobre os pedidos de complementação e modificação ou esclarecesse o ponto sobre o qual existia desacordo de seu entendimento com assistente técnico da demandada, o juiz proferiu sentença favorável aos interesses dos demandantes (p. 542/546).

Houve, nesse cenário, desrespeito ao comando impositivo previsto no artigo 477, § 2º, do Código de Processo Civil, o que importa em nulidade, conforme tem decidido esta Câmara:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. EXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO SOBRE PARECER DIVERGENTE DE ASSISTENTE TÉCNICO DA REQUERIDA JUNTADO TEMPESTIVAMENTE. INADMISSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 477, § 2º, CPC. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. Após a apresentação do laudo, o perito nomeado pelo Juízo deve manifestar-se sobre o ponto divergente constante no parecer do assistente técnico de uma das partes, sob pena de nulidade” (TJSP; Apelação Cível 1013331-86.2021.8.26.0037, de minha relatoria; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/05/2023) – g.n.

“APELAÇÃO. (...). **Sentença proferida sem análise da impugnação ao laudo pericial. (...). Decisão de mérito rejeitando o pedido da parte prejudicada na produção de prova. Cerceamento de defesa. Nulidade reconhecida.** Sentença anulada. RECURSO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1020743-44.2019.8.26.0100; Relatora: Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/03/2023) – g.n.

“PROCESSO CIVIL. **PROVA PERICIAL. JULGAMENTO LEVADO A EFEITO ANTES DE OPORTUNIZAR AO PERITO JUDICIAL MANIFESTAÇÃO SOBRE TEMPESTIVAS E RELEVANTES IMPUGNAÇÕES AO LAUDO ENCARTADO AOS AUTOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA.** (...). Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1008004-70.2014.8.26.0114; Relator: Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/08/2022) – g.n.

“APELAÇÃO – (...) – **Prolação da sentença, sem antes intimar o perito para se manifestar acerca da impugnação do laudo pericial (...) – Mácula ao art. 477, §§ 1º e 2º, inciso I, do CPC - Configuração de cerceamento de defesa – Devida a anulação da sentença, com retorno dos autos à Primeira Instância e manifestação do perito acerca da impugnação ao laudo pericial (...) – Sentença anulada – Recurso provido**” (TJSP; Apelação Cível 0000832-60.2011.8.26.0224; Relator: Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/10/2020) – g.n.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, a fim de anular a sentença, com determinação de retorno dos autos ao Juízo de origem, para que o perito manifeste-se acerca do parecer divergente apresentado pelo assistente técnico da ré e sobre os pedidos de complementação e modificação formulados pelos autores.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Apelação Cível nº 1001514-55.2023.8.26.0069 - LGA