



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000987-25.2024.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que são apelantes/apelados MAYCON DOUGLAS GOMES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSEMAR DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao apelo dos autores e negaram provimento ao recurso da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1000987-25.2024.8.26.0407

Comarca: Osvaldo Cruz

Apelantes: Maycon Douglas Gomes dos Santos e outro
(autores) e CDHU – Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (ré)

Apelados: Maycon Douglas Gomes dos Santos e outro
(autores) e CDHU – Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (ré)

Voto nº 64.983 (m)

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS
CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS
MATERIAIS E MORAIS.**

I. Caso em Exame: Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a parte requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, excluindo-se o BDI, e rejeitando o pedido de danos morais. Os autores apelam quanto à exclusão do BDI e à rejeição dos danos morais. A requerida apela alegando ilegitimidade passiva e impugna a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, além de questionar a comprovação dos danos materiais e a obrigação de pagar.

II. Questões em Discussão: (i) a inclusão do BDI na indenização por danos materiais; (ii) a possibilidade de indenização por danos morais; (iii) a legitimidade passiva da requerida e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; (iv) a suficiência da comprovação dos danos materiais.

III. Razões de Decidir: III.1. O BDI deve integrar o valor da indenização por danos materiais, conforme precedentes da Câmara. Sentença reformada neste ponto; III.2. Os vícios construtivos são de pouca expressão, não justificando indenização por danos morais; III.3. A relação de consumo está configurada, sendo a requerida parte legítima para responder pelos vícios construtivos; III.4. A extensão dos danos materiais está bem demonstrada no laudo pericial.

IV. Dispositivo e Tese: IV.1. O BDI é aplicável em indenizações por vícios construtivos; IV.2. Danos morais

não são devidos em casos de vícios construtivos de pouca expressão.

**APELO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO
E APELO DA RÉ DESPROVIDO.**

1) Tratam-se de recursos de apelação interpostos em relação à r. sentença de fls. 485/491 que julga *“PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: CONDENAR a parte requerida ao pagamento de indenização por danos materiais aos autores, no respectivo valor total geral da unidade (orçamento à fl. 407), excluindo-se aqueles a título de BDI. O montante deverá ser corrigido monetariamente pelo IPCA, a contar do laudo pericial, acrescido de juros moratório legal (taxa SELIC deduzida do IPCA), a contar da citação”*.

Apelo dos autores às fls. 494/503 quanto à exclusão do BDI, indicando que deve ser observado na reparação de vícios construtivos. Pretende, também, a reforma da sentença quanto à rejeição do pedido de danos morais, sustentando que os vícios afetaram a fruição de uma moradia digna e pretendendo o recebimento de indenização no valor de R\$20.000,00.

Contrarrazões às fls. 533/548.

Apelo da requerida às fls. 507/530, arguindo sua ilegitimidade passiva, indicando que a responsabilidade

sobre a higidez da construção toca à HBJ Construtora Eireli e, pelo mesmo fundamento, pretende a denúncia à lide de tal construtora. Impugna a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e, no mérito, aduz ausência de responsabilidade quanto aos vícios constatados, novamente indicando a responsabilidade da construtora que recebeu recursos para tal fim.

Impugna a obrigação de pagar fixada, indicando que os danos materiais não foram suficientemente comprovados em seu valor e em sua extensão. Pretende, ainda, a conversão em obrigação de fazer. Aduz que há indícios de litigância predatória. Impugna o pagamento das custas que não foram pagas pelo beneficiário da Justiça Gratuita.

Contrarrazões às fls. 552/571.

É o relatório.

2) A sentença comporta parcial reforma.

2.1) Do recurso dos autores

Insurgem-se os recorrentes, de partida, quanto ao afastamento das porcentagens relativas aos *Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)*.

Esta 3ª Câmara de Direito Privado, em julgados anteriores, já estabeleceu o conteúdo do índice em debate, reconhecendo sua aplicabilidade não somente a projetos em

execução, mas também a lides que versam sobre vícios construtivos:

“não há de ser afastado o índice BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) do cálculo, pois constitui fator orçamentário a compor o preço adequado quanto aos reparos que se busca indenizar, especialmente por considerar custos variáveis não diretamente relacionados a materiais e mão de obra, mas que exercem influência quanto ao valor final da obra” (Apelação n. 1000611-92.2022.8.26.0024; Relator: Schmitt Corrêa; Comarca: Andradina; Data de publicação: 18/03/2024).

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Sentença de parcial procedência para condenar a requerida ao pagamento dos danos materiais e morais em virtude de vícios de construção (...) Índice BDI aplicável. Precedente desta C. Câmara” (Apelação n. 1000766-28.2023.8.26.0326; de minha Relatoria; Comarca: Lucélia; Data de publicação: 16/04/2024)

Sendo assim e portanto, o valor correspondente à aplicação do BDI, bem especificado na planilha do *expert* à fl. 407 deve integrar o valor da indenização por danos materiais, reformando-se a r. sentença neste ponto.

Quanto ao pedido de danos morais, tem-se que os vícios são de pouca expressão, consistentes em fissuras,

infiltrações, ausência de rejunte. Não se vislumbra a ocorrência de situações que comprometeram o uso do imóvel e tampouco a segurança de seus ocupantes. O incômodo imaterial dos vícios é puramente estético, sendo suficiente a reparação em danos materiais para que sejam corrigidos.

Em situações análogas, esta Câmara:

a) *“DANOS MORAIS. Inocorrência. Abalo excessivo não comprovado. Vícios construtivos que não representaram risco à apelada, não prejudicando a habitação no imóvel. Improcedência mantida”* (Apelação n. 1000822-97.2022.8.26.0584; Relator: Carlos Alberto de Salles; Comarca: São Pedro; Data de publicação: 06/10/2024);

b) *“Dano moral que, no caso dos autos, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel. Entendimento do STJ nesse sentido. Ausência de situação excepcional. Vício que não é estrutural. Ausência de situação de risco à autora”* (Apelação n. 1024343-24.2023.8.26.0071; Relator: Viviani Nicolau; Comarca: Bauru; Data de publicação: 16/09/2024);

c) *“Apelo do autor quanto aos danos morais. Danos mínimos que não reduzem o uso do*

imóvel, não afetam sua comodidade e nem importam em risco à segurança dos ocupantes” (Apelação n. 1000324-86.2023.8.26.0027; de minha Relatoria; Comarca: Iacanga; Data de publicação: 09/09/2024).

Nestes termos, deve ser dado parcial provimento do apelo dos autores.

2.2) Do recurso da ré

Em relação à preliminar de denunciação à lide, não comporta conhecimento. A matéria fora apreciada e rejeitada no julgamento do Agravo de Instrumento n. 2258417-88.2024.8.26.0000, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO SANEADORA. Insurgência da CDHU em relação à rejeição da denunciação à lide da construtora e em relação à inversão do ônus da prova e custeio da perícia. Não acolhimento. Inequívoca relação de consumo entre as partes, da qual decorre: 1) inviabilidade da denunciação à lide, nos termos do art. 88, CDC; 2) possibilidade de inversão do ônus da prova, conforme art. 6º, VIII, CDC; 3) hipossuficiência do consumidor, inclusive quanto ao custeio, que autoriza a imposição de custeio da perícia. Precedentes da Câmara. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO

E retomando-se o quanto já abordado naquele recurso, é possível identificar a natureza de consumo da

relação jurídica, fundada em compra e venda de bem imóvel. Pela configuração da relação de consumo envolvendo as atividades da recorrente (precedente: Apelação n. 1000810-14.2022.8.26.0510; de minha Relatoria).

E, assim sendo, pela incidência do Código de Defesa do Consumidor, tem-se que a apelante é parte legítima para responder pelos vícios construtivos constatados, sendo irrelevante a atuação de empresa de engenharia responsável pelas obras. Assim, correta a solução adotada na origem, apontando para a responsabilidade da ré em responder pelos vícios construtivos indicados pelos compradores devendo ajuizar ação de regresso contra a construtora.

Nesse sentido: Agravo de Instrumento n. 2254829-10.2023.8.26.0000; Relator: Carlos Alberto de Salles; Data de publicação: 25/10/2023 e Agravo de Instrumento n. 2042052-40.2024.8.26.0000; Relator: Viviani Nicolau; Data de publicação: 25/06/2024.

Quanto ao laudo pericial, a extensão dos danos está bem demonstrada. Os vícios construtivos encontrados no exame técnico (fls. 372/408) estão bem descritos, comparados com as normas construtivas e evidenciados por registros fotográficos. Os orçamentos contemplam os

valores de material e de emprego de mão-de-obra, não se podendo afirmar que os danos materiais representem indenização de dano hipotético ou aleatório.

No que toca ao pleito de que se lhe seja oportunizado efetuar o reparo do imóvel antes da obrigação de pagamento dos danos, anota-se que os limites da lide são aqueles estabelecidos com a petição inicial. Se desejava a recorrente alterar a forma de adimplemento da obrigação ante a natureza da relação jurídica, deveria ter apresentado seus pleitos em reconvenção para que assim fossem apreciados pelo r. Juízo.

Em relação à litigância predatória, o laudo pericial é elemento que demonstra sua inoccorrência, dado que o imóvel fora especificamente avaliado, restando constatado que os autores suportaram danos objetivos e individualizados que devem ser reparados. O simples fato da patrona laborar em litigância de massa não conduz à conclusão de que atue em litigância predatória.

Por fim, quanto às custas e despesas processuais, embora não conste especificamente do dispositivo da sentença combatida, são devidas por força do Provimento CG nº 29/2021 deste E. TJSP, que prevê que *“nos casos de gratuidade da justiça, o recolhimento da taxa judiciária correspondente à parte a quem foi concedido o benefício, será*

realizado pelo vencido, salvo se também for beneficiário da gratuidade”.

3) Pela solução dos recursos, a parcela de honorários de sucumbência devida pela requerida ao patrono dos requerentes é majorada a 15% do valor da condenação. Quanto aos honorários de sucumbência devidos pelos requerentes, sem majoração, na forma do §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil e do Tema 1.059 do C. STJ.

**APELO DOS AUTORES PARCIALMENTE
PROVIDO E APELO DA RÉ DESPROVIDO.**

Donegá Morandini
Relator