



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356370

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035677-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados GEISON HUMBERTO VIDA LOPES e VIVIANE APARECIDA SAN JULIANO LOPES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2035677-86.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

AGRAVADOS: Geison Humberto Vida Lopes e outra

COMARCA: Pederneiras

JUIZ: Vitor Marcon Assumpção Vieira

VOTO Nº 16.811

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que rejeitou impugnação ao valor da causa, afastou as preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva, indeferiu o pedido de denunciação à lide e determinou a realização de prova pericial. Irresignação da requerida. Parcial acolhimento. Relação de consumo caracterizada. Inteligência dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento sedimentado pelo E. Superior Tribunal de Justiça. Instrumentos de compra e venda de imóvel firmados com a CDHU. Legitimidade passiva ad causam. Aplicação dos artigos 7º, parágrafo único, 18, caput, e 25, § 1º, do Estatuto Consumerista. Autores que exerceram a faculdade de ajuizar a demanda somente em face da agravante. Responsabilidade solidária. Inadmissibilidade da denunciação da lide. Inteligência do art. 88 do CDC. Prescrição não configurada. Aplicação

do prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Prova técnica. Custeio dos honorários periciais fixado em conformidade com o disposto no artigo 95 do CPC e em observância ao princípio da causalidade. Impugnação ao valor da causa, contudo, que comporta acolhida. Montante que deve corresponder à soma dos pedidos formulados na exordial, ou seja, indenização por danos morais e proveito econômico obtido com o reparo dos vícios construtivos apontados. Necessária intimação dos autores para retificação do valor atribuído à causa. Recurso parcialmente provido, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de r. decisão (fls. 379/381 – autos de origem) que, nos autos de ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais decorrentes de vícios de construção, rejeitou a impugnação ao valor da causa, afastou as preliminares de prescrição e de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela requerida, bem como indeferiu o pedido de denunciação à lide e determinou a realização da prova pericial.

Inconformada, alega a agravante, em apertada síntese, que no caso em análise o prazo prescricional é de 3 (três) anos, nos termos do artigo 206, §3º do Código Civil e não de 10 (dez) anos, como constou da r. decisão recorrida. Aduz que os agravados carecem de interesse processual, pois a responsabilidade pela construção do

empreendimento é do Município de Boraceia e das empresas H. Adair Pavimentação e Obras Ltda. e Concreta Promissão Construções Ltda. Por esse motivo, argui sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Afirma que deve ser deferida a denunciação da lide, para inclusão no polo passivo da demanda dos responsáveis pela construção do empreendimento. Assevera que sua impugnação ao valor da causa deve ser acolhida, e que os autores não fazem jus ao benefício da gratuidade. Sustenta que a prova pericial foi pleiteada pela autora, de modo que não pode ser compelida ao pagamento dos honorários do *expert*. Aduz que a simples inversão do ônus da prova não a obriga a custear referida prova, nos termos do artigo 95 do Estatuto Adjetivo Civil.

Forte nessas premissas, pugna pela antecipação da tutela recursal e, ao final, provimento do recurso para reforma definitiva da decisão.

Proferida decisão que indeferiu a concessão de efeito ativo ao recurso (fls. 108/111), os agravados deixaram transcorrer *in albis* o prazo para apresentar contraminuta (fls. 119).

Recurso tempestivo e preparado, sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação indenizatória, movida pelos agravados em razão dos problemas estruturais e avarias existentes em imóvel adquirido da agravante no Conjunto Habitacional

Boraceia-F, nos termos do instrumento particular de compra e venda acostado à exordial (fls. 29/56 – autos de origem).

A decisão saneadora do feito: **(i)** rejeitou a impugnação ao valor da causa; **(ii)** afastou as preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva da agravante; **(iv)** indeferiu o pedido de denunciação à lide e de inclusão da construtora do empreendimento e do Município de Boraceia no polo passivo da demanda; e **(v)** determinou a realização da prova pericial, dando azo à interposição deste recurso.

Pois bem.

Inicialmente, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em análise decorre da atuação da agravante como fornecedora, figurando a agravada como destinatária final.

Com efeito, a responsabilidade civil da empresa para reparação de eventual prejuízo material sofrido pelos autores decorre da sua qualidade de vendedora e credora fiduciária do imóvel objeto da lide, consoante disposto nos artigos 2º, 3º, 7º, parágrafo único, 18, *caput*, e 25, § 1º, do Estatuto Consumerista.

Aliás, o C. Superior Tribunal de Justiça já assentou que é aplicável a Lei nº 8.078/1990 aos contratos relacionados ao Sistema Financeiro da Habitação (cf. AgRg no REsp nº 876.837 / MG, Relator, 3ª Turma, Ministro Humberto Gomes de Barros, DJE 14/12/2007).

Nessa esteira, patente tanto a legitimidade da agravante para figurar no polo passivo da demanda, na qualidade de fornecedora, quanto a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

No mais, sendo caso de responsabilidade solidária, é incabível o pedido de denunciação à lide, conforme vedação expressa disposta no artigo 88 da legislação consumerista, cabendo ao consumidor escolher contra quem irá demandar.

Em casos análogos já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça:

Agravo de instrumento – Ação de indenização fundada em vícios e defeitos ocultos em imóvel alvo de promessa de venda e compra, garantida por alienação fiduciária – Decisão interlocutória de (i) rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva e da impugnação à gratuidade, (ii) negativa do pedido de denunciação da lide e (iii) deferimento da realização de perícia – Atuação da companhia agravante como fornecedora – Autor destinatário final do imóvel – Aplicação da legislação de consumo – Legitimidade passiva e responsabilidade objetiva do vendedor/alienante (CDHU) perante o comprador/adquirente – Inteligência dos arts. 931 do Código Civil e 18 do Código do Consumidor – Denunciação da lide facultativa, sem influência no direito de regresso – Precedentes jurisprudenciais – Decisão mantida – Recurso não provido (Agravo de Instrumento nº 2179190-83.2023.8.26.0000; Relator César Peixoto; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 05/10/2023).

Agravo de instrumento. Ação indenizatória. Decisão que rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva da agravante e indeferiu a inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário. Relação de consumo caracterizada. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionado ao SFH. Entendimento do C. STJ. Não cabimento de litisconsórcio passivo necessário. Contrato firmado com a CDHU. Parte agravada exerceu a faculdade que lhe é conferida pela legislação consumerista (art. 7º, parágrafo único do CDC) devido a responsabilidade solidária, devendo a agravante permanecer no polo passivo da ação. Caso seja necessário, pode a agravante (CDHU) ingressar com ação regressiva contra a construtora (art. 125, §1º do CPC). Resultado. Agravo não provido. (Agravo de Instrumento nº 2222019-79.2023.8.26.0000; Relator Edson Luiz de Queiróz; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 05/10/2023).

E, ainda, ao contrário do alegado pela agravante, não se aplica ao presente caso o prazo trienal previsto no artigo 206, § 3º, do Código Civil, tampouco o prazo prescricional de 5 (cinco) anos disposto no Decreto nº 20.910/1932.

Isto porque, os autores pleiteiam a reparação pelos danos surgidos em seus imóveis após a entrega das chaves pela ré, decorrentes de vícios de construção, de modo que o pedido indenizatório se funda no inadimplemento contratual pela requerida.

Destarte, ante a ausência de prazo prescricional específico para a referida pretensão no Código de Defesa do

Consumidor, deve ser aplicado ao caso o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, que não decorreu no caso em análise, pois o imóvel foi adquirido em dezembro de 2016 e a demanda ajuizada em 21 de maio de 2024.

Frise-se, ainda, que o REsp n. 1.725.030/SP, no qual o C. Superior Tribunal de Justiça decidiu pela incidência do prazo prescricional quinquenal previsto no Decreto nº 20.910/1932, versa sobre relação jurídica de direito administrativo, situação diversa do presente caso, pois a controvérsia cinge-se à relação jurídica regida pela legislação consumerista.

Acerca do tema, já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer

e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp nº 1.721.624/SP; Relatora Ministra Nancy Andrighi; Terceira Turma; j. 03.09.2019 – grifo nosso).

No mesmo diapasão, já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Sentença que reconheceu como prescrita a pretensão autoral, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC – Insurgência dos Autores – Acolhimento – Inocorrência da Prescrição – Aplicação do Prazo Prescricional Decenal do art. 205, do CC – Precedentes do C. STJ e desta Corte, inclusive em demandas envolvendo a CDHU, como a destes autos – Inaplicabilidade do Julgado citado pelo Juízo Singular na hipótese sub judice – Relação Jurídica debatida regida pelo Direito do Consumidor, e não pelo Direito Administrativo – Causa não madura para julgamento, sendo de rigor o retorno dos autos à origem para regular instrução probatória – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1000237-67.2024.8.26.0069; Relatora Ana Paula Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 25.07.2024);

Indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Ilegitimidade passiva e incidência do Código de Defesa do Consumidor que são matérias já decididas pela r. decisão saneadora e que restou irrecorrida, sem novos elementos a apreciar. Prescrição. Incidência do Decreto nº 20.910/32. Não acolhimento. Prescrição a ser observada que é a decenal, do artigo 205 do Código Civil. Vícios construtivos nos imóveis apurados, a gerar a obrigação de reparar os danos materiais, não impugnados pela CDHU. Dano moral caracterizado e arbitrado em R\$ 15.000,00, para cada Autor, mantido. Sentença de

procedência mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido (Apelação Cível nº 1001035-62.2023.8.26.0069; Relator João Pazine Neto; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 15.07.2024).

A irresignação quanto ao custeio dos honorários periciais tampouco comporta acolhida.

Isso porque, observa-se que a r. decisão guerreada não atribuiu à agravante o ônus de arcar com o pagamento dos honorários em favor do *expert*, ao contrário do quanto alegado em suas razões recursais, mas determinou o seguinte:

"A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, soba pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito). (...)

Observe o perito que se trata de perícia a ser custeada nos moldes do convênio da assistência judiciária gratuita (art. 95, §3º, II do CPC e Resolução nº 910/2023 do TJ-SP e respectiva tabela). Se os honorários fixados ultrapassarem o valor definido na tabela oficial, o pagamento a ser realizado pelos cofres públicos estará limitado ao valor estabelecido na tabela §2º do art. 2º da Resolução 910/2023). Havendo concordância, deverá aguardar futura comunicação para início dos

trabalhos.”.

Portanto, o disposto no artigo 95, do Código de Processo Civil foi observado, pois restou claro que a perícia será custeada nos moldes do convênio da assistência judiciária gratuita, uma vez que os autores – responsáveis por requerer a produção da prova pericial – são beneficiários da gratuidade processual.

Ademais, não se vislumbra qualquer ilegalidade na ressalva realizada a pelo juízo *a quo*, pois atribuiu o ônus financeiro da prova à parte que requerer sua produção, seguindo o princípio da causalidade.

Em caso análogo, já se manifestou esta C.
Câmara

"Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão recorrida determinou a realização de perícia, cujo custeio deve ser realizado pela executada. No entanto, a parte que formular quesito, cuja resposta implique trabalho excessivamente oneroso, deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob pena de indeferimento. Recurso interposto pela exequente. Decisão judicial apenas impôs o ônus financeiro da prova à parte que a requerer, seguindo a lógica da causalidade, já adotada pelo Código de Processo Civil. Ademais, trata-se de critério determinável. É possível verificar no caso concreto se o quesito exigirá do expert realização de trabalho adicional excessivo, minucioso, enfim, que ultrapasse o esperado e

justifique remuneração extra. Agravo não provido. Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão recorrida determinou a realização de perícia, cujo custeio deve ser realizado pela executada. No entanto, a parte que formular quesito, cuja resposta implique trabalho excessivamente oneroso, deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob pena de indeferimento. Recurso interposto pela exequente. Decisão judicial apenas impôs o ônus financeiro da prova à parte que a requerer, seguindo a lógica da causalidade, já adotada pelo Código de Processo Civil. Ademais, trata-se de critério determinável. É possível verificar no caso concreto se o quesito exigirá do expert realização de trabalho adicional excessivo, minucioso, enfim, que ultrapasse o esperado e justifique remuneração extra. Agravo não provido” (Agravo de Instrumento nº 2175872-29.2022.8.26.0000, Rel. Edson Luiz de Queiroz, j. 07/11/2022).

Todavia, assiste razão à recorrente no que tange à incorreção do valor atribuído à causa pelos autores.

Nos termos do artigo 292, VI, do Código de Processo Civil, “o valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: VI - na ação em que há cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles”.

No caso dos autos, o montante deve considerar não apenas a indenização pretendida a título de danos morais, no valor

de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), mas também o proveito econômico decorrente da reparação dos vícios construtivos no imóvel objeto da demanda — cujo valor que deve ser ao menos estimado pelos demandantes.

Portanto, com o retorno dos autos à origem, faz-se necessária a intimação dos autores para que possam retificar o valor atribuído à causa, observando-se os parâmetros legais.

Pelo exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso, com determinação.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora