



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359931

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008725-55.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado GILDO BOMFIM DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1008725-55.2022.8.26.0506

APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

APELADO: GILDO BOMFIM DOS SANTOS

COMARCA: SANTOS – 11ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: DANIEL RIBEIRO DE PAULA

Voto nº 12339

EMENTA:

DIREITO CIVIL- APELAÇÃO CÍVEL DA RÉ -
OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR
DANOS MORAIS – LAUDO TÉCNICO QUE APONTA A
EXISTÊNCIA DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – DANO
MORAL CONFIGURADO – QUANTUM ARBITRADO
QUE DEVE SER MANTIDO – SENTENÇA MANTIDA –
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. Cuida-se de ação obrigação de fazer c/c indenização por danos morais julgada procedente, às fls. 330/334, para condenar a ré: (i) na obrigação de fazer, consistente em reparar os vícios construtivos apontados às fls. 315 do laudo pericial complementar, em trinta dias a partir da intimação para cumprimento, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 até o limite de R\$ 80.000,00; (ii) ao pagamento de danos materiais no valor de R\$ 936,00; e (iii) ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00; Em virtude da sucumbência, restou condenada a ré nas custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apela a ré, às fls. 337/350. Argui preliminar de ilegitimidade passiva, porquanto não firmou com o autor qualquer contrato de seguro, sem falar que a responsável pela construção é a Construtora Augusto Velloso S/A. Destaca que esta deveria estar na lide, porquanto é a

responsável pelos danos causados. No cerne afirma a impossibilidade de aplicação do CDC bem como a inexistência de danos morais a gerar indenização. Assevera a impossibilidade de sua condenação em verbas sucumbenciais, mormente diante da aplicabilidade do princípio da legalidade, ou, ainda, que o valor dos honorários advocatícios seja fixado de forma equitativa, porquanto o trabalho desprendido pelo causídico não teve maior complexidade.

Contrarrazões às fls. 357/375.

É o relatório.

2. Primeiro afasta-se a ilegitimidade passiva arguida pela apelante.

Isso porque os custos, a construção do imóvel e a fiscalização das obras ocorreram sob sua responsabilidade (fls. 85/108).

Demais disso, por ser relação de consumo, cabe ao autor eleger o polo passivo da ação, seja em conjunto ou em forma individual, de modo que inconteste a sua relação com o objeto da presente demanda.

Aliás, por se tratar de relação de consumo, compete à parte autora eleger em face de quem pretende demandar, seja em conjunto ou de forma individual. Ainda, nos termos do art. 88 da Lei n. 8.078/1990¹, incabível a denúncia à lide, sendo responsável, portanto, a ora apelante, pela solidez do empreendimento e danos ocasionados ao recorrido.

¹ Art. 88. Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denúncia da lide.

No cerne, a r. sentença deu correta solução à lide.

A ação obrigação de fazer c/c indenização por danos morais foi ajuizada em desfavor da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, sob o relato de o autor ter adquirido o apartamento de número 41, bloco "J", localizado na Av. Brasil, 34, Bairro Morro da Nova Cintra, Santos - SP.

Detalha em sua exordial diversos vícios de construção, razão pela qual pede a condenação da ré: (i) na execução dos reparos necessários; (ii) danos materiais no importe de R\$ 936,00; e (iii) indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (fls. 01/17).

Em sua contestação a requerida não questiona os vícios apontados, apenas se limita em arguir sua ilegitimidade passiva, carência da ação, inaplicabilidade do CDC e ausência de dano moral indenizável (fls. 72/84).

Com efeito, por ser de consumo a relação jurídica substancial deduzida em juízo, extrai-se do art. [14](#) da lei consumerista, a norma geral atinente ao tema da responsabilidade civil por defeitos do fornecedor:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

- I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;
- II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

É objetiva a responsabilidade civil ora examinada, de modo que se deve perquirir acerca da existência do defeito do serviço, o evento danoso e o nexo causal entre o fato imputável ao agente e os danos acarretados à vítima.

Retomando o caso concreto, incontroverso que o autor adquiriu da ré, em 22/02/2019, o imóvel descrito na exordial, pelo valor de R\$ 210.168,17 (fls. 113/137).

E, evidente os vícios de construção, mormente diante das conclusões apontadas no laudo apresentado pelo perito, às fls. 253/286, a saber (fls. 270):

Avaliando a questão dos revestimentos dos pisos estarem ocos (som cavo), soltos e quebrados, este perito conclui que são originários da edificação em virtude de falhas e/ou deficiências na concepção do projeto e/ou na execução da obra e/ou na qualidade dos materiais utilizados.
Das infiltrações e umidades que causam ou causaram danos nas pinturas das paredes e tetos do imóvel, este perito conclui que podem ser em decorrência de falhas na impermeabilização e/ou materiais de baixa qualidade e durabilidade. Lembrando que esse imóvel é na última laje do condomínio e logo abaixo do telhado, seria recomendável manter manutenção em dia das áreas comuns do residencial.
A deterioração dos batentes e portas e a pouca durabilidade, pode estar vinculado a qualidade dos materiais. Haja vista, que o estado de conservação e arrumação do imóvel durante a vistoria, é bom.
Portanto, este perito conclui que na presente avaliação, as condições técnicas de uso e de manutenção, classificadas no imóvel quanto a sua natureza, não há evidências de riscos oferecida aos usuários, meio ambiente e ao patrimônio.

Destaca-se, ademais, que o *expert* respondeu de forma clara e fundamentada a todas as impugnações, sem falar que se trata de prova técnica emitida por profissional de confiança do juízo e equidistante das partes.

Evidenciada, portanto, a falha na prestação do serviço por conta de fortuito interno vícios de construção, a apelante responde objetivamente pelos danos causados.

O dano material restou demonstrado às fls. 22, e consiste na compra de azulejos para conter a umidade e infiltração das paredes da área de serviço e cozinha.

Quantos aos danos morais, evidente a responsabilidade da apelante, causando frustração daquele que visa receber seu imóvel sem qualquer vício construtivo associado a falhas de execução. A ré sequer negou os vícios e não comprovou que cumprir o contratado. Assim, em havendo defeito na prestação do serviço, deve ser obrigada a reparar o dano.

Na hipótese, o inadimplemento contratual foi suficiente a causar justificada angústia ao apelado. A frustração com os vícios apontados no empreendimento gerou nítida decepção ao adquirente, sobretudo quando se trata da compra do primeiro imóvel.

Quanto ao tema, recente julgado desta c. 8ª Câmara de Direito Privado, que envolve a mesma ré:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Ajuizamento contra a CDHU - Vícios de construção - Sentença de procedência - Apelação da ré - Existência de relação de consumo entre as partes - Inclusão da construtora no polo passivo - Inviabilidade - Autora firmou o contrato com a CDHU e não com a construtora - Denúnciação da lide à construtora - Vedação expressa no art. 88 do CDC - Prova pericial apurou a existência de defeitos construtivos no imóvel - Condenação da ré a corrigir os vícios construtivos - Admissibilidade - Danos morais - Ocorrência - A inconveniência dos problemas apontados não se equiparam a simples aborrecimento do dia a dia - Fixação realizada em montante adequado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1018395-20.2022.8.26.0562; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Santos; Data do Julgamento:

04/06/2024; Data de Registro: 04/06/2024).

E, para a fixação da indenização, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

Nesse contexto e observados os parâmetros acima delineados, escorreita a sentença que fixou o valor da indenização em R\$ 15.000,00.

Os honorários advocatícios não comportam reforma, pois arbitrados sobre o valor da condenação e em percentual mínimo (art. 85, § 2º, do C.D.C.).

Ademais, na espécie não comporta fixação equidade, pois não se trata de causa *em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo* (art. 85, § 8º, do CPC).

Ainda, traga-se a tese firmada em sede de Recurso Repetitivo (Tema 1.076/STJ).

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majora-se a verba honorária em mais 5% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, parágrafo 11, do C.P.C.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR