



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359956

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022461-40.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada KEILA CRISTINA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. 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), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1022461-40.2023.8.26.0196.

Apelante: **CDHU - Companhia De Desenvolvimento Habitacional E Urbano do Estado de São Paulo.**

Apelada: **Keila Cristina da Silva.**

Comarca: Franca - 3ª Vara Cível.

Magistrado: **Humberto Rocha.**

V O T O N° 13664

CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. TRANSCURSO INTEGRAL. IMPROCEDÊNCIA.

1. Como regra geral, o e. Superior Tribunal de Justiça considera decenal o prazo prescricional para ações indenizatórias por vícios construtivos em relações entre particulares, conforme o art. 205 do Código Civil.
2. No entanto, a CDHU é empresa pública estadual, de capital integralmente público, atuante em programas estaduais e municipais de atendimento prioritário à população de baixa renda no que se refere à habitação.
3. Em prestígio ao princípio da especialidade, o precedente utilizado na sentença se amolda ao caso concreto, tendo aplicado o prazo prescricional de 05 (cinco) anos previsto no Decreto nº 20.910/1932.
4. Como os vícios eram aparentes ou, em relação aos ocultos, foram revelados em momento subsequente à posse da autora, em 2014, há muito está excedido o quinquênio legal.
5. Recurso provido.

1. Trata-se de ação de reparação de danos que **KEILA CRISTINA DA SILVA** promove em face de **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, julgada procedente pela r. sentença de fls. 308/313 e 324/325, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

Ante o exposto JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por Keila Cristina da Silva em face de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU condeno o requerido a título de danos materiais no valor de R\$ 24.217,80, atualizada monetariamente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde a distribuição desta ação e juros

legais de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação (artigo 240 do NCPC), condeno, ainda, o requerido ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, corrigidos na forma prevista na Súmula 362 do Egrégio S.T.J, acrescido ainda de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir desta data e, em consequência, JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de mérito, o que faço com fulcro no art. 487, I, do Novo Código de Processo Civil. No que pertine aos honorários, efeitos da sucumbência, dispõem os artigos 82, § 2º e 85, ambos do Novo Código de Processo Civil que: "A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou" e "honorários ao advogado do vencedor". Assim, diante do princípio da sucumbência, condeno a parte sucumbente(requerido) ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação devidamente corrigido, o que fundamento no art. 82, par. 2º, do NCPC, observados os critérios constantes do § 2º, incisos I a IV do artigo 85 do mesmo Código.

Apela a requerida, ao fundamento de que: a) a pretensão está prescrita, pois a posse da autora remonta a fevereiro de 2014, sendo a ação ajuizada em setembro de 2023; b) é parte ilegítima para responder aos termos da demanda, que deve ser direcionada ao Município de Restinga, responsável pela realização da obra à construtora; b) inaplicável o CDC por conta de sua atividade sem finalidade lucrativa; c) necessidade de denunciação da lide ao Município de Restinga; d) ausência de ilícito civil do qual decorra o dever de indenizar; e) ausência de dano moral indenizável; f) culpa concorrente da autora, que deixou de indicar prontamente os vícios, contribuindo para sua ampliação, além de não realizar manutenção pelos desgastes naturais; g) ausência de prova de prejuízo material reclamado; h) não responde pelas custas devidas pela apelada, beneficiária de justiça gratuita. Subsidiariamente, caso mantida a condenação, pretende lhe seja oportunizada a realização dos reparos necessários, fixando-se a data do laudo pericial para correção monetária.

Processado o recurso com preparo (fls. 365/366) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que a autora, em 2014, contratou com a requerida a compra e venda e financiamento de imóvel em Conjunto Habitacional na cidade de Restinga/SP. Alega que, após a ocupação, constatou diversos defeitos estruturais e de acabamento, incluindo infiltrações, rachaduras, desprendimento de telhado e pisos cerâmicos, problemas hidráulicos e ausência de muro de arrimo. Sustenta que a baixa qualidade dos materiais empregados resultou na deterioração acelerada do imóvel, comprometendo sua habitabilidade e causando impactos à saúde dos moradores, como problemas respiratórios devido à umidade e mofo. Pretende, pois, a reparação dos danos materiais e extrapatrimoniais experimentados.

2.1 Da prescrição.

A prejudicial de prescrição foi inovada no curso da demanda, não constando da contestação, mas apenas a partir das alegações finais (fls. 301/307, item nº 2). Cuidando-se de matéria de ordem pública, nada impedia fosse o tema agitado tardiamente (art. 193, CC), pois, embora não abordado em primeiro grau, foi renovado nas razões recursais, permitindo-se contraditório específico, daí não ser o caso de tese surpresa para a apelada.

Feita a ressalva necessária, não se ignora que as Terceira e Quarta Turmas do Superior Tribunal de Justiça entendem que, em ações indenizatórias, nas quais o adquirente de imóvel pleiteia providências da fornecedora particular, em razão de vícios construtivos, o prazo prescricional é de dez anos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O entendimento desta Corte de Justiça é no sentido de que, sendo a pretensão da parte autora consistente em obrigar a construtora à adoção das medidas necessárias à reparação dos defeitos constatados no imóvel (de natureza indenizatória, portanto), está ela sujeita a prazo prescricional. 2. A pretensão de ser ressarcido pelos prejuízos decorrentes das avarias encontradas no bem não se confunde com a de mera substituição do produto ou reexecução de serviço, tornando impositivo o afastamento da tese defendida pela agravante, quanto à incidência do instituto da decadência. 3. Diante da ausência de prazo específico no CDC, aplica-se, à hipótese, o prazo geral decenal previsto no art. 205 do Código Civil. 4. A orientação adotada pela Corte local está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 5. Agravo interno desprovido.¹

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIAS NÃO IMPUGNADAS. PRECLUSÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. PRESCRIÇÃO DECENAL. DECISÃO MANTIDA. 1. "A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - (...) acarreta a preclusão da matéria não impugnada (...)" (REsp n. 1.424.404/SP, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 20/10/2021, DJe 17/11/2021). 2. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do CC à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo. 3. Agravo interno a que se nega provimento.²

Contudo, a relação jurídica dos autos não é unicamente entre particulares, havendo flagrante distinção entre os sobreditos precedentes e o caso concreto, em que a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, segundo seu Estatuto Social atualizado na AGOE de 28/04/2022, é uma empresa pública estadual, de capital integralmente público, cujo objeto social é *"elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas implantações e promover medidas de apoio à*

¹ STJ, AgInt no AREsp n. 2.631.730/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.

² AgInt no AREsp n. 2.151.344/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.

realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo".

Vale dizer, além de envolver a relação jurídica contratual entre outrem e a CDHU, no que se refere às habitações populares, aplica-se o prazo prescricional que envolve o regime jurídico de Direito Público, de 05 (cinco) anos, previsto no Decreto nº 20.910/32, o qual tem prevalência, portanto, sobre o prazo de 10 (dez) anos enunciado pelo art. 205 do Código Civil e aplicável às relações entre particulares, distinguindo-se, então, dos julgados do STJ acima referidos.

Como os vícios eram aparentes ou, em relação aos ocultos, revelados em momento subsequente à posse da autora, em 2014, está de há muito excedido o quinquênio legal. O próprio magistrado de origem, em sua fundamentação, relatou que *"não restam dúvidas que com as infiltrações e os danos no imóvel da parte autora, esta foi submetida a sentimentos de tristeza e sofrimento, por longo período, de aproximadamente 10 (dez) anos"*.

A hipótese, pois, é de acolhimento da prejudicial de prescrição para o fim de julgar improcedente pretensão, na forma do art. 487, II, CPC, com a consequente condenação da autora ao pagamento das custas, despesas do processo e verba honorária sucumbencial, ora arbitrada em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator