



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000362568

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1002208-31.2022.8.26.0369, da Comarca Monte Aprazível, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados EDNEI FERREIRA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), ELENILSON DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), GEANE CRISTINA NOVAIS DOS SANTOS SOARES (JUSTIÇA GRATUITA), JOSE DIONIZIO CASCIANO (JUSTIÇA GRATUITA), MARCELO BENEDITO FIASCHI (JUSTIÇA GRATUITA), MARCELO TADEU DOS SANTOS SOARES (JUSTIÇA GRATUITA), MARCIA GRAÇON (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA SUELY SALES FEITOSA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitada a matéria preliminar, negaram provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 11 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1002208-31.2022.8.26.0369

Comarca: Monte Aprazível

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Apelados: Ednei Ferreira de Souza, Elenilson da Silva, Geane Cristina Novais dos Santos Soares, Jose Dionizio Casciano, Marcelo Benedito Fiaschi, Marcelo Tadeu dos Santos Soares, Marcia Graçon e Maria Suely Sales Feitosa

Juíza sentenciante: Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini

Voto nº 42.443

Indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Pretensão para inclusão do Município de Poloni/SP que é matéria já decidida pelo agravo de instrumento e restou irrecorrida. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada, uma vez que a CDHU é solidariamente responsável pela fiscalização da obra. O prazo prescricional decenal é aplicável, nos termos do artigo 205 e 618 do Código Civil. Os danos materiais foram comprovados por laudo pericial. Arguição de suspeição do perito que é extemporânea. Dever de reparar o dano caracterizado. Índice “BID” que espelha “Benefícios e Despesas Indiretas” e corresponde a elemento orçamentário auxiliar no cálculo do preço da obra. Dano moral caracterizado e arbitrado em R\$ 3.000,00 para cada Autor mantido. Condenação da Ré ao pagamento das custas e despesas processuais que é decorrência da condenação. Sentença mantida, com majoração da verba honorária. Matéria preliminar rejeitada e recurso não provido.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, em que a r. sentença de págs. 733/741, cujo relatório adoto, assim decidiu: *“Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) **CONDENAR** a parte requerida a pagar indenização, a título de danos materiais, no valor de R\$ 42.674,45 (quarenta e dois mil, seiscentos e setenta*

1002208-31.2022.8.26.0369

Voto nº 42.443

*e quatro reais e quarenta e cinco centavos), para cada unidade habitacional descrita na inicial, com acréscimo de correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde a data do laudo pericial e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; b) **CONDENAR** a parte requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para cada um dos requerentes, com incidência de juros da mora a partir do trânsito em julgado, e correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da data desta sentença. Sucumbente, condeno a ré CDHU ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios do patrono da parte contrária que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.”*

Apela a Ré (págs. 748/788) com alegação, em síntese, que o caso em discussão se refere à compra e venda realizada a prazo, de imóveis por ela construídos. Portanto, não se trata de contrato de empreitada, o qual traria prazos prescricionais específicos (art. 618, CC). Os Autores se apossaram da unidade entre 02.3.2015 e 26.5.2015, tendo a propositura da ação ocorrido apenas em 07.11.2022, de forma que podemos verificar a incidência da prescrição trienal em relação aos pleitos indenizatórios em comento. Conforme se depreende do art. 206, §3º, inciso V, do CC, o prazo prescricional para reparação civil é de três anos. Resta evidente que a prescrição abarca os pleitos dos Autores, tendo em vista tratar-se de reparação civil por meio de ação indenizatória por supostos danos físicos e morais. Caso se entenda pela aplicação do CDC, ainda assim a pretensão estaria abarcada pela prescrição, pois o CDC, em seu artigo 27, preceitua que a pretensão à reparação por danos causados por fato do produto ou serviço é de cinco anos. Requer seja reconhecida a prescrição do caso e respectiva extinção da presente, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso II, CPC. Afirma ser parte ilegítima passiva. No mérito, diz que deverá ser reformada a r. sentença para que, de início, seja afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor, no caso vertente. Ressalta que, embora requerida a inclusão do Município de Poloni no polo passivo da demanda, como denunciado ou litisconsorte necessário, estas foram negadas por sua aplicação indevida ao presente caso. Denota-se do contrato firmado, ora

anexado, que a Ré não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, tendo este sido efetivamente construído pelo Município de Poloni, o qual, como se demonstra na defesa, assumiu, por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ele indenizar eventual dano decorrente da construção. Portanto, com fundamento no art. 125, inciso II, CPC, vem requerer a denunciação da lide ao Município de Poloni. Não sendo este o entendimento, que seja realizada a inclusão como litisconsorte necessário, com fundamento no artigo 114 do CPC. As despesas indiretas envolvem tudo aquilo que ultrapassam as despesas diretas. Basicamente, o BDI é uma composição de valores quais sejam: administração, seguros, tributos e uma margem de lucro. Ele é amplamente utilizado na construção civil, para compor o preço de obras, especialmente em contratos públicos e grandes empreendimentos. Em ações indenizatórias a envolver pequenas obras de reparo, como é o caso, o objetivo é calcular o valor que uma parte deve pagar à outra para cobrir os danos e o custo de consertos necessários. Essas obras de reparo geralmente envolvem intervenções simples, como conserto de infiltrações, pintura, pequenos reparos em alvenaria, instalações elétricas, entre outros. Há desproporcionalidade entre BDI e a complexidade das obras. Há injustiça na valoração da indenização. Requer seja excluído o BDI da planilha orçamentaria, por ser medida de Justiça. Há ausência de responsabilidade civil imputável à esta Ré. O empreendimento onde está localizada a unidade habitacional demandada foi construída por meio de convênio administrativo firmado com o Município de Poloni (págs. 242/300), responsável pela execução das obras e serviços de engenharia para edificação dos imóveis, sendo a Companhia Ré responsável apenas pelo repasse de recursos financeiros. Requer a reforma da r. sentença para julgar improcedente a presente ação em relação a esta Companhia. Não está caracterizado o dano moral, que deve ser afastado. No entanto, na hipótese remota de ser mantida a condenação da indenização por dano moral, o valor determinado pela r. sentença (R\$ 3.000,00) deverá ser reduzido à quantia compatível com o dano experimentado, de forma a impedir a contrariedade aos artigos 884 e 944 do Código Civil, bem como os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, constitucionalmente garantidos. Há diversos julgados que não entendem

devidos danos morais decorrentes de alegação de vícios construtivos. Não está caracterizada a obrigação de pagar danos materiais. Por se tratar de vícios ocultos, haja vista que o imóvel foi entregue em perfeitas condições de habitação e os alegados problemas passaram a se manifestar após entrega das chaves, a responsabilidade é da contratada, em atenção aos termos exaustivamente destacados nesta defesa. Em momento algum, a parte autora comprovou, no processo, os alegados danos materiais suportados, tampouco anexou documentos comprobatórios de efetivos pagamentos realizados. Deve ser oportunizado à Ré realizar os reparos no imóvel. Quanto à condenação ao pagamento de custas pela Ré, deverá ser reformada para constar que somente deverá ser ressarcido o que a parte autora efetivamente adiantou. Com relação à Lei Estadual nº 17.288/2020, não determina que o vencido pague as custas devidas pela parte beneficiária das benesses da Justiça gratuita, no âmbito da seara cível. Por ser a parte beneficiária da Justiça gratuita, não há que se falar no ressarcimento por parte da Ré, uma vez que a parte autora não desembolsou quaisquer valores. Dessa forma, notória a necessidade de reconhecimento da falta de legalidade da cobrança das custas determinadas na sentença, já que pautada exclusivamente em norma interna que não tem força de lei. Ante o exposto, requer a reforma da sentença, para constar que somente deverá ser ressarcido o que a parte autora efetivamente adiantou, visto ausência de norma que determine pagamento de custas quando a parte vencedora for beneficiária de justiça gratuita, a previsão é expressa quanto ao ressarcimento das custas adiantadas. Conforme anteriormente mencionado, o perito, por ter atuado diretamente no empreendimento em questão, como funcionário do Município de Poloni, inclusive porque posteriormente será realizada ação de regresso contra este Município, em caso de condenação, é totalmente suspeito para este caso. Requer seja acolhido o pleito de reconhecimento da suspeição do perito de atuar no processo, bem como seja determinada a sua substituição.

Preparo anotado (págs. 789/790). Ofertadas contrarrazões (págs. 795/806).

É o relatório.

1002208-31.2022.8.26.0369
Voto nº 42.443

A r. sentença de págs. 733/741 não comporta reparos.

Em ação de indenização por danos materiais e morais, argumentam os Autores que, no ano de 2015, as partes formalizaram contrato para aquisição de imóvel situado no Conjunto Habitacional Poloni-C, na cidade de Poloni/SP. Após a entrega das chaves, narram que passaram a residir no local com suas famílias e começaram a perceber inúmeros defeitos, tais como infiltrações nas paredes e nos pisos, desprendimento do telhado e dos pisos cerâmicos, rachaduras, vazamentos, manchas, afundamento lateral, problemas no *boiler*, ausência de muro de arrimo, problemas com a rede de esgoto, dentre outros vícios, os quais, ao longo do tempo, apresentaram agravamento. Afirmam que a Ré agiu de forma negligente e imprudente, pois deveria garantir a solidez do imóvel e atestar o perfeito estado de cada unidade residencial, mas, ao contrário, expõem que houve inobservância de normas de conduta, de boa técnica construtiva e de questões básicas de segurança. Pediram a condenação da Ré ao pagamento de indenização por danos materiais no importe mínimo de R\$ 35.000,00 para cada uma das cinco unidades habitacionais, totalizando o importe de R\$ 175.000,00, ou, em outro montante apurado por perito judicial, bem como pedem a condenação em indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 para cada um dos oito Autores, totalizando a quantia de R\$ 160.000,00.

Assim apresentada a ação, de início, enuncie-se que o reclamo referente à inclusão do Município de Poloni/SP, no polo passivo da ação, é matéria decidida e irrecorrida, pelo v. acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2316115-86.2023.8.26.0000, cuja ementa assim enunciou: “***Agravo de Instrumento. Ação de obrigação de fazer c.c indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Litisconsórcio passivo necessário. Pretendida inclusão da Prefeitura Municipal de Poloni, no polo passivo da ação. Não cabimento. Incidência do CDC no caso em tela. Precedentes dessa Câmara e deste Tribunal. Recurso não provido, com observação.***” Desse modo, nada mais a ser discorrido em relação ao tema, alcançado pela preclusão.

A preliminar de ilegitimidade passiva, arguida pela Ré CDHU, não comporta acolhida. A Ré é solidariamente responsável pelo projeto e sua execução, com responsabilidades específicas, o que, contudo, não lhes retira o caráter de solidariedade, ainda mais em relação aos Autores. Ademais, o contrato é claro em estabelecer que cabe, à CDHU, a fiscalização da obra (cláusula quinta, pág. 245), de modo que se afigura despropositada a alegada ilegitimidade de parte passiva da CDHU.

No que se refere à prejudicial de mérito, enuncie-se que não se aplica o disposto no Decreto nº 20.910/32. A pretensão deduzida nessa ação tem por objeto a reparação de danos surgidos nos imóveis dos Autores, em razão de vícios de construção, daí a incidência dos artigos 205 e 618 do Código Civil, em virtude da caracterização de vício oculto e à existência de direito pessoal, que importam reconhecer o prazo decenal à propositura da ação, inclusive com base no enunciado da Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça, com as adaptações necessárias ao surgimento do Código Civil de 2002: “*Prescreve em vinte anos a ação para obter, da construtora, indenização por defeitos da obra*”.

Os pedidos dos Autores têm por fundamento o inadimplemento contratual e a Ré CDHU é dotada de personalidade jurídica de direito privado, de forma a aplicarem-se as disposições do Código Civil, mormente porque não recebe o mesmo tratamento de Fazenda Pública, a afastar a incidência do Decreto nº 20.910/32.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados deste E. TJSP:

“EMENTA: AÇÃO INDENIZATÓRIA Vícios Construtivos Aplicabilidade do CDC Prescrição Prazo decenal Não ocorrência Precedentes do STJ Sentença anulada para produção de prova pericial e outras que forem pertinentes Recurso provido” (Apelação nº 1001819-39.2023.8.26.0069, relator Desembargador ALCIDES LEOPOLDO, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 23.7.2024);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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 nº 1000237-67.2024.8.26.0069, relator ANA PAULA CORRÊA PATIÑO, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 25.7.2024).

Portanto, em razão da matéria em análise subordinar-se ao prazo prescricional decenal, e considerado que os contratos foram celebrados no ano de 2015, não se pode falar na ocorrência da prescrição da pretensão inicial

No mérito, enuncie-se que não há dúvida que a ação deva ser analisada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, respeitados os julgados colacionados pela CDHU, uma vez ser evidente a relação de fornecedor e consumidor, enquanto o aspecto de obtenção de lucro não é inerente à caracterização da relação como de consumo. Esse posicionamento já foi lançado por essa C. 3ª Câmara, quando da análise da Apelação n. 1000305-67.2018.8.26.0282, de relatoria do Desembargador CARLOS ALBERTO DE SALLES, e na análise do Agravo de Instrumento nº 2140073-22.2022.8.26.0000, de relatoria do Desembargador DONEGÁ MORANDINI.

Os danos materiais restaram comprovados, uma vez que o laudo pericial produzido no processo, sob o crivo do contraditório, não restou infirmado pela Ré, por prova equivalente. Desse modo, correta a r. sentença ao enunciar (págs.

736/737): “Com efeito, restou demonstrado nos autos, sobretudo pelo laudo pericial acostado a fls. 514/543, que as unidades habitacionais adquiridas pelos autores apresentam “[...] pisos soltos e quebrados de forma generalizada, bem como azulejo do banheiro solto. Já houve tentativas de reparo por parte da construtora que realizou a construção do conjunto habitacional, mas o problema acaba voltando. As possíveis causas dos pisos soltos são: Argamassa com tempo em aberto fora dos limites (mais provável), aplicação em desacordo com as normas técnicas, baixa qualidade da argamassa, não sendo possível com a vistoria realizada precisar a causa, porém o efeito (descolamento) é visível. Outra patologia comum a todas as obras vistoriadas são vazamentos no banheiro, na tubulação de água fria/quente, bem como deficiência da impermeabilização da residência, provocando descascamento e bolhas na pintura e reboco, nas paredes internas e externas. Todas as residências vistoriadas possuem problemas apontados semelhantes (...)” (fls. 517). Restou demonstrada, ademais, a necessidade de reparos construtivos nos imóveis, tendo sido apresentado o respectivo orçamento para tanto (item 6 – orçamento para realização dos reparos – fls. 532/533), o qual indica, para cada unidade habitacional, dois valores para realização dos reparos, quais sejam: (i) sem BDI – R\$ 35.461,57 (trinta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais e cinquenta e sete centavos); e (ii) com BDI – R\$ 42.674,45 (quarenta e dois mil, seiscentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos). Assim, em conclusão, o expert aponta que “As edificações periciadas possuem danos comuns a todos os imóveis periciados, listados a seguir. • Pisos quebrados, ocios e soltos; • Revestimento (azulejo) soltando e oco; • Infiltrações devido a vazamentos na rede de água fria/quente do banheiro; • Reboco descascando devido a deficiência na impermeabilização; • Pintura interna e externa desgastada devido ausência ou deficiência nas manutenções preventivas; • O valor de reparação calculado foi de R\$ 42.674,45 por residência. Vale ressaltar que falta da manutenção preventiva da pintura não impediria ou amenizaria as outras patologias identificadas, sendo inviável na maior parte a sua execução, devido ao comprometimento da impermeabilização, que impediria eficiência.” (fls. 541/542).”

Quanto à incidência do “BDI-Benefícios e Despesas Indiretas”, nenhuma irregularidade em sua adoção pelo perito judicial, uma vez que se trata de elemento orçamentário, que auxilia o profissional responsável pela elaboração dos orçamentos da construção civil no cálculo do preço da obra e se encontra justificado pelo perito, sem a indicação de elemento técnico adequado à sua exclusão.

A arguição de suspeição do perito não comporta ser conhecida, em razão da sua extemporaneidade. Como ressaltado pela r. decisão de pág. 710, “*O perito foi nomeado para atuação nestes autos em **outubro de 2023** (fls. 442/445), houve apresentação de quesitos (fls. 448/450) já tendo apresentado laudo às fls. 481/509, com posterior retificação às fls. 514/543, sobre o qual as partes foram intimados manifestar. Houve manifestação da parte autora às fls. 547/549 anuindo com a conclusão do trabalho pericial. Após, veio arguição da suspeição em **09 de agosto de 2024** (fls. 550/555). Vide, portanto, que há muito tempo escoou o prazo para que a parte ré arguisse impedimento ou suspeição do perito (art. 148, § 1º, CPC).*”

De outro lado, o dano moral restou caracterizado no presente caso. Constatada a existência de vícios construtivos, suficientes a causar, nos Autores, situação de angústia e frustração, que se mostram suficientes ao reconhecimento da dor moral, que ocorre *in re ipsa*, uma vez que a situação reportada na inicial, acrescida da necessidade de ingressar com ação judicial para compelir a Ré a efetuar os reparos, não pode ser considerada como fato de mero aborrecimento da vida cotidiana, dada a frustração no recebimento de imóvel novo, edificado para moradia, que deveria se dar em plenas condições de uso e habitabilidade.

Nesse sentido, confira-se julgado dessa C. Câmara:

“*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Sentença que julgou parcialmente*

procedente o pedido inicial. Insurgência da Ré. Acolhimento parcial. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Responsabilidade solidária. Aplicação do artigo 7º, parágrafo único, do CDC. Artigo 618, do Código Civil, ademais, que não é oponível ao consumidor. Mérito. Danos morais. Configuração. Quebra de expectativa que não se confunde com o mero aborrecimento. Quantum fixado (R\$10.000,00) que se mostra adequado ao caso e se amolda à jurisprudência desta C. Câmara. Inteligência do artigo 944 do Código Civil. Não acolhimento integral do valor pleiteado para indenização por danos morais que não implica sucumbência recíproca. Observância à súmula 326, do STJ. Honorários de sucumbência fixados sobre o valor da condenação e no percentual mínimo legal. Impossibilidade de mitigação da verba por aplicação de equidade. Entendimento exarado em sede de Recurso Repetitivo (Tema 1.076/STJ). Astreintes. Readequação necessária para atender ao disposto no artigo 537, do CPC. Redução da multa coercitiva pra que seja limitada a R\$127.900,00 (valor atribuído à obrigação). SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação nº 1001624-85.2020.8.26.0222, relator Desembargador DONEGÁ MORANDINI, j. 29.8.2022).

Quanto ao valor arbitrado, enuncie-se que a indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do Juiz, de acordo com o princípio da razoabilidade, observados a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado, bem como o grau de culpa. Referida indenização pretende compensar a dor do lesado e constitui um exemplo didático para a sociedade de que o Direito repugna a conduta violadora, porque é incumbência do Estado defender e resguardar a dignidade do ofendido. Ao mesmo tempo, objetiva sancionar o lesante, inibindo-o em relação a novas condutas, e por isso, deve corresponder a um valor de desestímulo, que não pode ensejar enriquecimento sem causa, nem pode ser ínfimo, a ponto de não coibir a reincidência em conduta negligente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Esses princípios foram bem observados pela fixação realizada, no montante de R\$ 3.000,00, para cada Autor, em razão do que nada deve ser alterado.

A insurgência quanto a condenação da CDHU ao pagamento das custas e despesas processuais, não deve ser acolhida, haja vista que é decorrência da condenação imposta. Embora seja a parte autora beneficiária da Justiça gratuita, de forma que não adiantou qualquer valor de custas ou de despesas processuais, é lógico que não existem valores a serem ressarcidos pela Ré aos Autores, mas a ela caberá o recolhimento do valor ao Estado, diante de sua sucumbência, pois não a alcançam os benefícios da gratuidade dos Autores.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 15% do valor da condenação atualizada.

Ante o exposto, rejeito a matéria preliminar e nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator