



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

Registro: 2025.0000364063

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000253-28.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados MARCIA APARECIDA SILVA CORREIA, MARCIO DO SOCORRO ZANELLA, ELENICE SILVA DOS SANTOS, ANDRESSA CRISTINA PIVA, BRUNA CARLA DE SOUZA MOURA, LUIS MEDEIROS, EDINE DA SILVA SANTOS, ANDRÉ RAMOS DA SILVA e ANGELA APARECIDA RONCON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento parcial ao recurso adesivo da parte autora e negaram provimento ao recurso de apelação da ré. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

VOTO Nº 37.850

Apelante/Apelada: CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelados/Apelantes: Marcia Aparecida Silva Correia e outros

Comarca: Foro de Monte Aprazível – 2ª Vara

Juiz: Luis Gonçalves da Cunha Junior

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL.

I. Caso em Exame

Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóveis adquiridos pelos autores. A sentença apelada julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais, sem condenação em danos morais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar as alegações de (i) prescrição da pretensão autoral, (ii) ilegitimidade passiva da ré, (iii) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, (iv) possibilidade de inclusão do BDI nos custos de reparação, e (v) condenação em danos morais pleiteada no recurso adesivo da parte autora.

III. Razões de Decidir

3. Aplicação do prazo prescricional decenal, conforme artigo 205 do Código Civil, afastando a alegação de prescrição.

4. Legitimidade passiva da ré confirmada, com base na responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor.

5. Aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor, considerando a relação de consumo entre as partes.

6. Inclusão do BDI nos custos de reparação justificada como necessária para cobrir despesas indiretas.

7. Reconhecimento do dano moral, fixado em R\$ 5.000,00 para cada unidade, totalizando R\$ 30.000,00.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso adesivo da autora parcialmente provido para fixar danos morais; recurso da ré não provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

Tese de julgamento: 1. Prazo prescricional decenal aplicável a ações de indenização por vícios construtivos. 2. Legitimidade passiva solidária da ré em relação a vícios construtivos. 3. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor em contratos de adesão. 4. Inclusão do BDI nos custos de reparação é adequada. 5. Danos morais configurados em R\$ 5.000,00 por unidade de imóvel.

Legislação Citada: Código Civil, art. 205; Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 7º, parágrafo único, 54

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp nº 1.775.931/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 11.09.2023; TJSP, Apelação Cível 1002164-05.2023.8.26.0069, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, j. 06.05.2024; TJSP, Apelação Cível 1002133-82.2023.8.26.0069, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 30/04/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2088912-02.2024.8.26.0000, Rel. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 17/04/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2125092-17.2024.8.26.0000, Rel. Jane Franco Martins, j. 07.05.2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2072207-26.2024.8.26.0000, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 07/05/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2078697-64.2024.8.26.0000, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 06/05/2024; TJSP, Apelação Cível 1000072-44.2022.8.26.0407, Rel. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 02/06/2023; TJSP, Apelação Cível 1016041-95.2017.8.26.0562, Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 02/08/2022; TJSP, Apelação Cível 1000274-74.2020.8.26.0024, Rel. Ana Maria Baldy, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 17/02/2022; TJSP, Apelação Cível 1000732-53.2023.8.26.0326, Rel. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 12/04/2024.

Vistos,

Ao relatório de fls. 864/865, acrescento ter
a r. sentença apelada julgado parcialmente procedentes os pedidos
formulados na inicial, para condenar a ré a pagar aos coautores os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

valores concernentes à reparação dos vícios constatados nos respectivos imóveis, conforme descrito nos itens (a) a (f) da sentença, todos com atualização monetária a partir da data de elaboração do laudo pericial (dia 17/05/2024 – fls. 603) e juros a partir a citação. Diante da sucumbência mínima da autora, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A ré interpôs recurso de apelo (fls. 875/904), pugnando pela reforma da sentença. Preliminarmente, aduz que está prescrita a pretensão autoral. Sustenta a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, arguindo a responsabilidade pelos alegados vícios de construção deve ser atribuída ao Município de Poloni, responsável pelas obras das unidades habitacionais, com cláusula expressa em contrato. Alega a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Argumenta não ser devido o pagamento referente ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas). Se insurge contra o pagamento dos danos materiais, ante a falta de comprovação. Por fim, alega que o ressarcimento das custas adiantadas deve ser autorizado quanto ao que a parte autora efetivamente adiantou, pois quando a parte vencedora for beneficiária da justiça gratuita, a previsão é expressa quanto ao ressarcimento das custas adiantadas.

A autora interpôs recurso adesivo (fls. 924/927), pretendendo a condenação da ré no pagamento de verba indenizatória, por danos morais.

Contrarrrazões da parte autora às fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

911/923 e da ré às fls. 931/938.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, não há que se falar em prescrição, porquanto aplicável à hipótese o prazo ordinário de dez anos, e não o quinquenal, como alega a recorrente.

Nesse sentido, em se tratando de demanda que visa à indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos, aplicável o prazo prescricional decenal, previsto pelo artigo 205 do Código Civil.

Confira-se, a este respeito, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO DESPROVIDO.

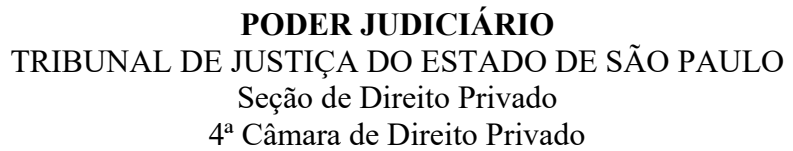
1. Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

2. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional.

Precedentes.

3. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. Agravo interno desprovido.



(AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.) (grifei)

Destaque-se, por oportuno, precedentes deste E. Tribunal em demandas envolvendo a ré:

(TJSP; **Apelação** **Cível**
1002164-05.2023.8.26.0069; Relator (a): José
Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara
Única; Data do Julgamento: 06/05/2024; Data de
Registro: 06/05/2024)

6



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

fundamento de que o prazo prescricional é de 5 anos – Irresignação dos autores – Acolhimento – **Prescrição - Incorrência - Ação de cunho condenatório, em que o prazo prescricional é decenal, nos termos do art. 205 do CC** - Precedentes – Causa não madura para julgamento, sendo necessária regular instrução – Sentença anulada - Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1002133-82.2023.8.26.0069; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

Agravo de instrumento – Vícios construtivos – Inconformismo da CDHU em relação à decisão que entendeu pela ausência de prescrição e aplicação do CDC e indeferiu o pedido de denúncia da lide do município como litisconsórcio passivo necessário – Prescrição quinquenal que não se aplica – Prescrição decenal, nos termos do art. 205 do CC – Precedentes - Relação de consumo caracterizada - Aplicação das normas do CDC - Impossibilidade de intervenção de terceiros (art. 88 do CDC) - Ausência de hipótese de litisconsórcio passivo - Decisão mantida - Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2088912-02.2024.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Martinópolis - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/04/2024; Data de Registro: 17/04/2024)

De igual modo, afasto a alegação de ilegitimidade passiva suscitada pela apelante.

Embora o Município de Poloni tenha ficado responsável pela construção dos imóveis, cabia à CDHU o dever de fiscalizar e aprovar as obras realizadas (cláusulas quarta e quinta – fls. 421), sendo solidariamente responsável pelo projeto e sua execução.

De outro lado, a despeito das atividades desenvolvidas pela apelante não visarem ao lucro, é inequívoca a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

À relação jurídica sub judice devem ser aplicadas as normas consumeristas, tendo em vista que o mutuário figura como consumidor, nos termos do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor.

Observa-se que a parte autora é parte vulnerável no contrato firmado, classificado como de adesão, eis que a maioria das cláusulas foi estipulada pela fornecedora, de modo unilateral, sem que o consumidor pudesse discutir ou alterar substancialmente o seu conteúdo nos termos do artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, a parte autora firmou o contrato com a CDHU e contra ela propôs a presente ação, exercendo a faculdade que lhe é conferida pelo artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, notadamente diante da existência de responsabilidade solidária, sendo evidente a legitimidade da apelante para integrar o polo passivo da ação, a qual pode ou não ser acionada em conjunto com a municipalidade.

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento – Indenização por danos materiais e morais – Decisão de primeiro grau que afastou a alegada ilegitimidade passiva, bem como o pedido de inclusão do município, além de determinar a agravante o pagamento dos honorários periciais – Insurgência da ré - Inclusão do Município no polo passivo - Inviabilidade – Autora firmou o contrato com a CDHU – Denúnciação da lide - Vedação expressa no art. 88 do CDC – Possibilidade de ação de regresso contra os demais responsáveis – Inversão do ônus probatório que autoriza a cobrança de honorários periciais da ré. Decisão mantida - Recurso desprovido –

**(TJSP; Agravo de Instrumento
2125092-17.2024.8.26.0000; Relator (a): Jane**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Junqueirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 07/05/2024; Data de Registro: 07/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CDHU. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão agravada que determinou o custeio dos honorários periciais. Matéria não impugnável por agravo de instrumento. Observância do rol taxativo do art. 1.015 do CPC. Precedentes recentes dessa Colenda Câmara. Taxatividade mitigada. Inaplicabilidade da tese jurídica fixada nos Recursos Especiais Repetitivos nº 1.704.520/MT e nº 1.696.396/MT. Decisão agravada que indeferiu a inclusão da construtora no polo passivo da demanda. Inconformismo da requerida CDHU. Relação de consumo caracterizada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Inclusão do Município no polo passivo. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Decisão mantida. Recurso não conhecido em parte e desprovido na parte conhecida.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2072207-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 07/05/2024; Data de Registro: 07/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Unidade habitacional da CDHU. Insurgência contra decisão que aplicou à demanda as disposições do Código de Defesa do Consumidor, indeferiu a denúncia da lide à seguradora e também indeferiu a inclusão no polo passivo do Município de Santa Clara D'Oeste. Inconformismo da ré. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor à hipótese, visto tratar-se de relação entre consumidor adquirente e fornecedora de produtos. Vedada a possibilidade de denúncia da lide pelo art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Litisconsórcio passivo necessário não reconhecido, inexistindo dispositivo legal que obrigue a citação de todos os componentes da cadeia de fornecimento de serviços. Disposições do Código de Defesa do Consumidor que visam facilitar o acesso e a defesa dos consumidores em processos judiciais, facultando-lhes a escolha contra quem irão demandar. Recurso a que se nega provimento.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2078697-64.2024.8.26.0000; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/05/2024;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

Data de Registro: 06/05/2024)

No mérito, trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelos autores em face da ré. Narram que nos anos de 2015 e 2016 firmaram junto à requerida “Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” dos imóveis descritos na inicial. Alegam que, após a entrega das chaves, passaram a observar problemas estruturais nos respectivos imóveis, como infiltrações nas paredes, rachaduras, pisos manchados, estufados e trincados, entre outros (fls. 05). Diante disso, pleitearam a condenação da requerida ao pagamento de indenização por dano material, no valor de R\$ 40.000,00 para cada uma das seis unidades descritas na exordial, bem como por danos morais, no importe de R\$ 20.000,00 para cada um dos requerentes, totalizando R\$ R\$180.000,00 a tal título.

A r. sentença apelada julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento da indenização, a título de danos materiais, conforme fls. 868, sem condenação em danos morais.

Pela análise dos elementos de prova contidos nos autos, sobretudo o laudo pericial de fls. 576/668, complementado às fls. 849/850), verifica-se a ocorrência de vícios de construção, tendo o expert concluído que:

“(...) após compulsar os autos, obter informações 'in loco' e examinar minuciosamente os imóveis em pauta, como prova pericial e atendendo plenamente à R.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

Decisão de fls. 453/455 dos autos, repisamos que, dos 06 (seis) imóveis de natureza e ocupação residencial se encontram aquém de suas condições normais de uso e de habitabilidade, sendo certo que, o valor estimado para a integral reparação de cada um desses 06 (seis) imóveis residenciais é de: (...).” (fls. 602 – com destaque no texto original)

É válido acrescentar, ainda, que a apelante se limita a afirmar que o Município de Poloni assumiu a responsabilidade pela solidez da obra e, por isso, caberia a este indenizar eventual dano decorrente da construção, argumento este que não afasta a responsabilidade solidária da Companhia, com base no supramencionado artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, competia à ré o dever, perante a parte consumidora, de assegurar a boa execução das obras e entregar o imóvel livre de vícios, tal como contratado, e, portanto, o descumprimento de tais obrigações configura ato ilícito.

Este cenário leva à conclusão da existência de vícios redibitórios, nos termos do artigo 441 do Código Civil, de modo que não comporta reforma a sentença quanto ao dano material fixado no importe correspondente aos custos levantados pelo perito para os reparos dos vícios de construção.

De outro lado, quanto à inclusão do BDI pelo perito, cumpre registrar que se trata de índice utilizado na construção civil, que se refere a Benefícios e Despesas Indiretas (ou, em inglês, “Budget Difference Income”), sendo um elemento orçamentário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

que ajuda o profissional responsável por ele, a compor o preço adequado levando em conta os custos indiretos, não relacionados a materiais e mão de obra, por exemplo.

Por isso, o BDI deve ser considerado em todo empreendimento de engenharia, uma vez que visa a custear valores indiretamente relacionados à obra, mas que impactam no seu regular andamento, os quais podem se modificar em função de inúmeras variáveis como o planejamento, a localização, o tamanho do serviço, a época de execução, entre outros.

Destaque-se, por oportuno, precedentes desta C. Corte:

Apelação. Vícios de construção. Ação de indenização. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Vícios constatados em robusta prova pericial judicial. **Indenização devida, com inclusão da "bonificação de despesas indiretas"**. Danos morais configurados. Reparação que deve atender às condições econômicas da vítima, à extensão do dano e à gravidade do fato, cujo arbitramento reclama fixação proporcional à sua finalidade. Recurso da requerida não provimento e apelo do autor provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1000072-44.2022.8.26.0407; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/06/2023; Data de Registro: 02/06/2023) (grifei)

VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Sentença de parcial procedência, com a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais. APELAÇÃO. Parte ré que se insurge em face dos valores incluídos no custo apurado pelo perito a título de referente ao projeto executivo e supervisão da obra; serviços eventuais e imprevisíveis; e à BDI – Bonificação e Despesas Indiretas (PNI). DECADÊNCIA. Inocorrência. Condôminos que formularam diversas reclamações à parte ré. Demanda que pleiteia indenização por dano material. Aplicação do prazo prescricional decenal. DANOS MATERIAIS. Laudo pericial que apurou a existência de vícios construtivos. **Perito que esclareceu a natureza das despesas com serviços**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

eventuais, imprevisíveis, bonificação e despesas indiretas, que se incluem no cálculo. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1016041-95.2017.8.26.0562; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2022; Data de Registro: 03/08/2022)

VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Comprador que afirma a existência de diversos vícios construtivos no imóvel. Sentença de procedência que condenou as rés ao pagamento dos valores correspondentes ao reparo do imóvel e ao pagamento de indenização por danos morais. Inconformismo da corré Menin. Cerceamento de defesa não verificado. Prova pericial que constatou a existência de alguns vícios construtivos, que não foram causados pela ausência de manutenção do imóvel ou por reformas do imóvel. Tomada 220v na cozinha que não foi prevista no memorial descritivo, afastamento da condenação das rés de custearem a instalação da mesma. **BDI (Benefício de Despesas Indiretas) devido.** Dano moral. Inocorrência. Afastamento da referida condenação, pois a reparação pretendida pressupõe ofensa aos direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, de modo que as situações narradas nos autos, só por si, não acarretam o dano moral. Honorários sucumbenciais readequados. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1000274-74.2020.8.26.0024; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/02/2022; Data de Registro: 17/02/2022) (grifei)

Nesse cenário, o BDI fixado pelo perito do juízo em 20% (fls. 849/850), revela-se adequado e deve ser mantido.

No mais, em relação aos danos morais, cuida-se de hipótese que extrapola a seara do mero aborrecimento ou inadimplemento contratual, caracterizando verdadeiro abalo moral, na medida em que a autora foi impedida de usar e gozar da integralidade do imóvel adquirido, em decorrência das anomalias constatadas.

Com efeito, ainda que os vícios constatados não tenham importado em restrição ao uso do imóvel, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

restam dúvidas de que limitam sua funcionalidade, notadamente diante da constatação de infiltrações, diferença de inclinação, problemas com tubulações em diversos ambientes da residência, podendo deteriorar a estrutura do imóvel e os móveis nele acomodados.

Neste contexto, ante a existência do nexos causal entre a conduta ilícita da ré, solidariamente responsável pelo projeto e sua execução, como demonstrado acima, e o resultado danoso aos autores, é cabível o reconhecimento do dano moral indenizável.

Com relação ao “quantum”, tem-se que este deve ser fixado de forma proporcional e razoável às circunstâncias concretas, servindo, outrossim, de medida profilática para evitar a reiteração da conduta ilícita por parte da requerida.

Assim, considerando a extensão da ofensa, o grau de culpa dos ofensores e a situação econômica das partes, o valor da indenização no patamar de R\$ 5.000,00 para os autores de cada unidade de imóvel, totalizando R\$30.000,00 a ser pago a tal título, importe este que se mostra condizente com o dano sofrido, atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como se adequa aos patamares aplicados por este E. Tribunal na apreciação de casos semelhantes, sem implicar enriquecimento sem causa.

Destaque-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. Vício construtivo. Sentença de parcial procedência condenando as rés na obrigação de reparar os defeitos construtivos, afastando, contudo, os danos morais. Insurgência do autor. Dano moral – Cabimento – Frustração pela não fruição adequada do imóvel adquirido, cujos vícios estruturais foram constatados



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

por laudo pericial. Dano moral caracterizado e arbitrado em R\$ 5.000,00, em razão da dimensão do dano verificado. Sentença reformada. Sucumbência prevalente à Ré. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1022468-82.2019.8.26.0451; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2024; Data de Registro: 03/05/2024)

APELAÇÃO. CDHU. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Sentença de procedência. Relação de consumo caracterizada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela CDHU rejeitada. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja. Responsabilidade civil solidária caracterizada. Vícios construtivos devidamente comprovados através de perícia judicial. Desnecessidade de prévio requerimento administrativo para reparação dos danos Comprovação de notificação da corrê, sem resposta. Inadimplemento contratual incontroverso. Danos morais caracterizados. Quantum indenizatório reduzido para R\$ 5.000,00. Precedentes do Colegiado. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1002022-66.2019.8.26.0416; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Panorama - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência condenando a requerida ao pagamento da indenização pelos danos materiais apontados pelo perito, bem como danos morais no importe de R\$ 5.000,00. Insurgência de ambas as partes. Interposição pela parte autora de duas apelações contra a mesma sentença – Preclusão consumativa – Princípio da unirrecorribilidade das decisões – Segundo apelo não conhecido. Ilegitimidade passiva e aplicabilidade do CDC – Não conhecimento – Questões que já foram rechaçadas pelo aresto desta Colenda Câmara, quando do julgamento, por votação unânime, do Agravo de Instrumento nº 2250461-89.2022.8.26.0000. Cerceamento de defesa – Não caracterizado – Laudo pericial que indicou que os danos constatados, são construtivos, não relacionados com as obras realizadas pelos autores. Valor dos danos materiais adequadamente apurado. Índice "BID" que espelha "Benefícios e Despesas Indiretas" e corresponde a elemento orçamentário auxiliar no cálculo do preço da obra. Dano moral configurado – Frustração pela não fruição adequada do imóvel



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

adquirido, cujos vícios estruturais foram constatados por laudo pericial. Valor bem arbitrado em R\$ 5.000,00, em razão da dimensão do dano verificado. Sentença mantida. RECURSOS DEPROVIDOS.

(TJSP; Apelação Cível 1002936-89.2021.8.26.0407; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/04/2024; Data de Registro: 15/04/2024)

"APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDHU. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença que julgou os pedidos iniciais parcialmente procedentes. Recurso da ré que não prospera. ILEGITIMIDADE PASSIVA, DENUNCIAÇÃO DA LIDE, LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO E INCIDÊNCIA DO CDC. Matérias anteriormente apreciadas em sede de agravo de instrumento, com rejeição das teses de defesa. Preclusão. INDENIZAÇÃO MATERIAL. Laudos periciais que indicam que os problemas relatados decorrem de vícios construtivos. Perito que estimou o orçamento necessário para reparo das falhas. Documentos não elididos pela ré (CPC, art. 373). Extensão dos danos comprovada (CC, art. 944). INDENIZAÇÃO MORAL. Situação vivenciada que ultrapassa meros dissabores do cotidiano. Indenização mantida em R\$ 5.000,00. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO". (v. 44752).

(TJSP; Apelação Cível 1000732-53.2023.8.26.0326; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/04/2024; Data de Registro: 12/04/2024)

Portanto, a r. sentença apelada deve ser parcialmente reformada, para condenar a requerida no pagamento de indenização por danos morais, nos termos delineados no voto, mantidos os demais termos do julgado, inclusive em relação à sucumbência, incluindo o recolhimento das custas finais.

De rigor, portanto, seja dado parcial provimento ao recurso adesivo da autora para fixar os danos morais indenizáveis, negando-se provimento ao recurso da requerida, razão pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369

qual elevo para 12% sobre o valor da condenação o valor devido pela ré ao patrono da parte autora.

Em face do exposto, pelo voto, Dá-se provimento parcial ao recurso adesivo da parte autora, nos termos delineados no voto, e nega-se provimento ao recurso de apelação da ré.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora