



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002807-28.2023.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado THIAGO HENRIQUE MARITAN (JUSTIÇA GRATUITA).

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 em parte ao recurso. 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 sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10881

Apelação Cível: 1002807-28.2023.8.26.0306

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

Apelado: Thiago Henrique Maritan

Origem: José Bonifácio

Juiz(a) sentenciante: Dra. Alyne Sousa da Silva

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto pela CDHU contra sentença que julgou procedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido pelo autor. A sentença condenou a ré ao pagamento de R\$ 19.859,87 por danos materiais e R\$ 10.000,00 por danos morais.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade passiva da CDHU, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a caracterização dos danos materiais e morais, bem como a adequação dos valores indenizatórios.

III. Razões de Decidir. 3. A relação entre as partes é de consumo, sendo a CDHU parte legítima para responder pelos vícios construtivos, independentemente da participação do Município de José Bonifácio na execução das obras. 4. A responsabilidade da CDHU é objetiva, e a prova pericial confirmou os vícios construtivos, justificando a indenização por danos materiais. 5. O dano moral é caracterizado, mas o valor deve ser reduzido para R\$ 5.000,00, em consonância com precedentes do Tribunal.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se parcial provimento ao recurso para reduzir o valor da indenização por danos morais para R\$ 5.000,00.

Tese de julgamento: 1. A relação de consumo justifica a responsabilidade objetiva da CDHU pelos vícios construtivos. 2. A indenização por danos morais é devida, mas o valor deve ser adequado aos precedentes.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pela ré em razão da sentença de fls. 612/620, que julgou procedentes os pedidos iniciais, nas seguintes linhas: “(...) *Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial formulado por THIAGO HENRIQUE MARITAN em face de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com resolução do mérito, nos termos do Art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil para (i) CONDENAR a ré ao pagamento do valor dos reparos materiais (indenização) dos vícios ocultos constantes do imóvel adquirido, no valor de R\$ 19.859,87 (dezenove mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos), atualizado a partir do laudo (outubro de 2024), com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; e (ii) CONDENAR a companhia requerida ainda ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, valor a ser corrigido do arbitramento conforme a súmula 362 do STJ e acrescido de juros moratórios legais de 1% ao mês a partir da citação.*”.

Insurge-se a Apelante, CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (fls. 626/659), alegando, em preliminar, nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa e sua ilegitimidade passiva, apontando a responsabilidade do Município de José Bonifácio pela realização da obra e edificação das unidades. Sustenta não se trata de relação típica de consumo.

No mérito, prossegue afirmando que os vícios construtivos apurados não podem ser imputados à recorrente, especialmente porque apenas repassou os recursos financeiros para viabilizar a construção das unidades habitacionais ao Município de José Bonifácio, que tinha o dever de executar satisfatoriamente as obras de edificação. Por fim, sustenta a não caracterização dos danos morais, tampouco dos danos materiais.

Contrarrazões às fls. 667/677.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, relevante fazer a anotação acerca da cuidadosa e regular tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência da MM. Juíza de Direito Dra. Alyne Sousa da Silva.

A priori, fica afastado o alegado cerceamento de defesa.

Dispõe o art. 370 do Código de Processo Civil, *in verbis*:: “caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito”, e seu Parágrafo Único, que “o juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias”.

Já decidiu o Supremo Tribunal Federal que “(...) *II. a necessidade da produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado*” (RE 101.171/SP).

Logo, no presente caso, não restou evidenciado prejuízo ao apelante pela não manifestação do perito acerca do laudo divergente apresentado pelo assistente técnico. Isto em razão de que não houve pedido de esclarecimentos adicionais (vide fl. 600), como bem salientado na r. sentença: “(...) *Cabe anotar que não houve qualquer manifestação de cerceamento de defesa no caso em tela, uma vez que o ônus probatório era da ré e esta não se manifestou acerca da necessidade de esclarecimentos da prova pericial*”. (fl. 614).

Assim, a ampla prova documental produzida nos autos, bem como a perícia de engenharia se mostraram aptas a embasar o convencimento do Magistrado. O Parecer do assistente limitou-se a tecer comentários acerca da responsabilidade de manutenção do imóvel por parte do adquirente, não indicando

inconsistências nas conclusões do perito.

Em relação às preliminares de ilegitimidade da CDHU e inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pontuo que, e ao contrário do sustentado pela recorrente, a relação existente entre as partes é de consumo, ainda que o objetivo precípua da apelante não seja a obtenção de lucro, não sendo essa uma característica essencial para caracterização da relação de consumo.

Não há no caso o alegado litisconsórcio necessário a viabilizar o pedido de inclusão do Município de José Bonifácio no polo passivo, considerando que os artigos 7º, 18, 25, 34, 51 do Código de Defesa do Consumidor, estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

Assim, pode o consumidor optar por ingressar com demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja.

No presente caso, ainda que o Município de José Bonifácio tenha conduzido as obras do empreendimento, sequer participou do contrato firmado entre a parte autora e a CDHU, de modo que é válida a escolha da consumidora em promover a demanda apenas em face da recorrente. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação Indenizatória
Vícios construtivos Decisão que afastou a alegação de
ilegitimidade passiva, litisconsórcio passivo necessário
e denunciação da lide do Município de José Bonifácio -
Inconformismo da ré, alegando que não se aplica o
CDC ao caso, devendo haver a inclusão do Município
no polo passivo da lide - Descabimento Ausência das
hipóteses legais previstas no art. 125 do CPC Típica de
relação de consumo - Vedação de denunciação à lide, a
teor do disposto no art. 88 do CDC - Recurso
desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2345615-03.2023.8.26.0000; Relator (a): José Aparício
Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de

Direito Privado; Foro de José Bonifácio - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/04/2024; Data de Registro: 17/04/2024).

Agravo de instrumento. Indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e denúncia à lide do Município. Aplicação da legislação consumerista. Município no polo passivo. Litisconsórcio passivo necessário. Não cabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denúncia da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2003063-62.2024.8.26.0000; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de José Bonifácio - 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 26/02/2024).

Superadas as preliminares arguidas e atestada a legitimidade passiva da apelante, passa-se à análise do mérito.

Trata-se de Ação de Indenização por Danos Materiais e Danos Morais, na qual a parte autora pleiteou a reparação dos danos constatados no imóvel adquirido junto à ré em maio de 2018 (fls. 16/40).

A requeridas busca o afastamento da condenação à indenização pelos danos materiais oriundos dos danos apurados no imóvel, sob o fundamento de que não seria responsável pela má-execução da obra, bem como dos

danos morais devidos aos autores.

Impende destacar, inicialmente, que os argumentos utilizados pela CDHU para afastar a condenação à indenização por danos materiais muito se confundem com a preliminar de ilegitimidade passiva, a qual já restou devidamente superada.

Nada obstante, verifica-se que a MM. Magistrada *a quo* acertadamente entendeu pela responsabilidade da requerida pela reparação dos vícios construtivos constatados na unidade dos autores.

Isso porque a responsabilidade civil para reparação dos danos é caracterizada quando presentes, cumulativamente, os seguintes elementos: (i) ato ilícito; (ii) dano; (iii) nexo de causalidade. *In casu*, dispensa-se a verificação da culpa (*lato sensu*) porquanto se trata de responsabilidade objetiva, fundada em relação consumerista.

Com efeito, a requerida, alienante do imóvel, possuía o dever, perante a consumidora, de assegurar a boa execução das obras e entregar o imóvel livre de vícios, tal como contratado.

O descumprimento de tais obrigações configura ato ilícito. O dano restou patente diante da prova técnica realizada (fl. 547/594), sendo conclusivo no sentido de que:

“(...) Conforme demonstrado nesse trabalho, houve a identificação de diversas manifestações patológicas presentes no imóvel vistoriado, todas intrinsecamente ligadas a problemas endógenos (que originam por erros de projeto, falhas de execução e material inadequado), sendo a execução precária o fator mais relevante para a ocorrência de tais vícios construtivos.

Foi elaborado orçamento sintético baseado nos reparos indicados no tópico 13, para o imóvel atingir as condições mínimas de habitabilidade, segurança e

desempenho.

O orçamento foi elaborando levando em consideração que o imóvel foi entregue.”. (fl. 584).

Nesse passo, certo a existência dos danos materiais, de rigor a manutenção da condenação, consistente na quantia necessária para reparo dos vícios no imóvel, como apurado pela perícia:

“Considerando os reparos listados no tópico anterior, segue o valor estimado para realizar todas as manutenções necessárias, se for do entendimento do nobre magistrado.

Para a elaboração do orçamento foi tomado como base as tabelas de composição sintéticas de serviço da CDHU de 05/2024 (mais recente na data atual), a composição sintética de serviço da SINAPI de 09/2024 (mais recente na data atual), e na falta deles foi consultado valores no mercado local (CM), o orçamento detalhado se encontra no anexo I.

R\$ 19.859,87”.

No que concerne ao dano moral, é inegável, diante dos fatos narrados, que a autora sofrera abalo moral indenizável, não se tratando de mero dissabor, tal qual quer fazer crer a requerida, sequer sendo nova a discussão no âmbito deste Tribunal, que já vem repetidamente reconhecendo a ocorrência de lesão extrapatrimonial em casos análogos.

E à luz do que consta nos autos, e atentando-se, ainda, aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, mostra-se razoável a adequação dos danos morais ao valor de R\$5.000,00, em consonância com os patamares aplicados pelo Tribunal na apreciação de casos semelhantes, sem implicar em enriquecimento sem causa. Vejamos:

Apelação - Compra e venda de imóvel CDHU - Vícios

construtivos - Demanda proposta para compelir a ré a realizar os reparos no imóvel, em razão da existência de vícios construtivos, bem como para indenizar os adquirentes pelos danos morais Procedência - Apelo da requerida Aplicação das regras do CDC ao contrato firmado entre as partes Responsabilização da CDHU pelos vícios construtivos, porquanto o contrato firmado com a construtora não produz efeitos em relação aos adquirentes - Denúnciação da lide à seguradora que não é cabível (art. 88 do CDC) - Laudo pericial que comprova os defeitos, inclusive o risco de desabamento - Obrigação de reparação - Danos morais - Transtornos que não podem ser considerados mero aborrecimento - Indenização devida - Quantum adequado (R\$ 5.000,00) Confirmação do prazo para início e conclusão das obras - Sentença mantida Majoração dos honorários do patrono dos autores (art. 85, §11, do CPC) - Não provimento. (TJSP; Apelação Cível 1002038-98.2020.8.26.0411; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2º Vara; Data do Julgamento: 08/09/2022; Data de Registro: 08/09/2022).

Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Pretendida responsabilização da Construtora no polo passivo. Não cabimento. Companhia que detém a obrigatoriedade de fiscalizar a obra. Contrato claro nesse aspecto. Ocorrência dos vícios construtivos no imóvel a gerar a obrigação de reparar os danos materiais não impugnado pela CDHU. Vícios decorrentes de falha na construção da calha central do telhado. Alegada culpa da Autora e do Condomínio Réu pela ausência de conservação e

manutenção do imóvel. Afastada a pretendida ausência de responsabilidade, uma vez que o vício tem natureza construtiva. Dano moral caracterizado e corretamente arbitrado em R\$ 5.000,00. Sentença de procedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 15% do valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001424-24.2019.8.26.0704; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2023; Data de Registro: 24/01/2023).

Apelação – Vícios construtivos – CDHU - Sentença que acolheu os pedidos, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais - Irresignação da ré, que argui ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC e incidência de prescrição – No mérito, afirma inexistência de danos indenizáveis – Cabimento parcial – Preliminares preclusas, pois já analisadas em decisão parcial de mérito, face a qual não houve a interposição do recurso cabível – Dano material mensurado por prova técnica – Dano moral configurado, valor no entanto reduzido para patamar mais razoável (R\$ 5.000,00) – Precedentes deste E. TJSP para casos análogos – Sentença em parte reformada – Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1001376-88.2023.8.26.0069; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, de rigor, a parcial reforma da r. sentença, com a minoração do *quantum* indenizatório para a monta de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Por fim, não é o caso de majorar honorários advocatícios em sede recursal nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, vez que a apelação foi parcialmente provida.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica