



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371451

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002401-45.2023.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados MARIANA RAQUEL BERTOLUSSI LEAO e CRISTIANO JUNIOR LEAO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35854

Apelação nº 1002401-45.2023.8.26.0358

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

Apelado: MARIANA RAQUEL BERTOLUSSI LEO e OUTRO

Comarca: Mirassol (3ª Vara)

Magistrado Prolator: GISLAINE DE BRITO FALEIROS VENDRAMINI

Indenização por vícios de construção ou construtivos. Sentença de procedência. Irresignação da ré CDHU, que reproduz a peça de defesa e reapresenta as preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva e pedido de denunciação da lide, além de arguir o excesso do quantum indenizatório. Preclusão. Prejudiciais ao mérito, que conjuntamente com a suposta inaplicabilidade do CDC, foram enfrentadas e afastadas por ocasião da decisão que saneou. Houve recurso desprovido apenas contra a aplicação do CDC e rejeição à denunciação da lide, ocorrendo o trânsito em julgado. Não cabe a reabertura da discussão em razão da matéria se pautada em nenhum fato ou argumento novo. Jurisprudência que converge com os entendimentos aplicados pelo juízo a quo. Prescrição decenal, uma vez que se trata de responsabilidade civil contratual em cadeia. Violação aos direitos da personalidade dos autores. Danos incontroversos aos imóveis. Frustração, angústia e indignação, podendo-se tranquilamente aplicar o entendimento de que o dano moral decorre do fato em si. O quantum indenizatório de R\$ 10.000,00 observa a capacidade econômica das partes e o caráter pedagógico/punitivo da condenação, bem como o escopo de dissuadir a reiteração do ilícito, sendo compatível com aquele que vem sendo concedido em casos similares ou análogos. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação ajuizado por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, ré em ação de indenização por danos materiais e morais por vícios de construção proposta por MARIA RAQUEL BERTOLUSSI LEO e CRISTIANO JUNIOR LEO, contra a sentença de fls. 606/612, relatório adotado, que julgou procedentes os pedidos para “condenar a ré a indenizar os autores ao pagamento de: **(i) indenização por danos materiais para sanar as avarias no imóvel, que arbitro em R\$ 26.735,02, com correção monetária e juros de mora pela SELIC a incidir a partir da juntada do laudo; (ii) indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária e juros de mora pela SELIC a partir**

da publicação desta sentença. Declaro extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do Art. 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, requerida arcará com as custas e despesas processuais corrigidas, bem como com os honorários de advogado, que arbitro em 10% do valor da indenização”.

Em síntese, reproduz a contestação e reapresenta as preliminares de prescrição trienal e quinquenal para o pedido de indenização por falhas de construção e ilegitimidade passiva (a responsabilidade pela realização da obra e da edificação das unidades não é desta apelante, mas sim do Município de Jaci). No mérito, reitera a tese de inaplicabilidade do CDC, o pedido de denunciação à lide e de litisconsorte passivo necessário (Município de Jaci). Alega a inocorrência de danos morais e alternativamente pede a redução da indenização. Subsidiariamente, alega que deve ser-lhe oportunizado realizar diretamente os reparos no imóvel (fls. 616/649).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 650/1), contrariado pelos autores ora apelados (fls. 655/665).

É o relatório.

O recurso não prospera e beira a condenação por litigância de má-fé pelo propósito protelatório bastante intuitivo.

As prejudiciais ao mérito, inclusive a suposta inaplicabilidade do CDC e o pedido de denunciação da lide ao Município de Jaci, foram enfrentadas e afastadas por ocasião da decisão que saneou o feito (fls. 199/204), decisão que foi atacada por recurso de agravo de instrumento, tendo como objeto apenas as pretensões acima, operando-se a preclusão a respeito da prescrição decenal.

Não cabe a reabertura da discussão em razão da matéria se pautada em nenhum fato ou argumento novo.

Importante consignar que o aludido agravo de instrumento restou improvido (fls. 576/583), operando-se a preclusão por força do trânsito em julgado também em relação à suposta inaplicabilidade do CDC e a denunciação da

lide ao Município de Jaci por suposta configuração de litisconsórcio necessário.

Ilustra-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compromisso de compra e venda. Vícios de construção. Pretensão de reforma da r. decisão agravada para que seja afastado o Código de Defesa do Consumidor e deferida a denúncia à lide do município de Jaci. Descabimento. **Agravante que compõe a relação contratual, tendo atuado como promitente vendedora do imóvel. Relação de consumo existente entre as partes, ainda que o objetivo precípua da CDHU não seja a obtenção de lucro, não sendo essa uma característica essencial para a sua caracterização. Constatação da existência de defeitos construtivos no imóvel adquirido da CDHU pela parte autora. Alegação de que o município seria a responsável pela obra, nos termos do contrato. Irrelevância. Denúncia da lide afastada nos termos do art. 88 do CDC. Litisconsórcio que, nas ações de indenização, é facultativo. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO. (AI 2058703-50.2024.8.26.0000; J. 29.05.2024) (Grifei).**

Não obstante, convém anotar que a jurisprudência desta Corte converge com os entendimentos aplicados pelo juízo a quo na decisão saneadora e que foram apenas replicados na r. sentença, uma vez que se trata de responsabilidade civil contratual em cadeia.

Confira-se:

Apelações - Compra e venda de imóvel - Vícios de construção - Indenização por danos materiais e morais - Sentença de procedência. Inconformismo da requerida - Cerceamento de defesa - Inocorrência - **A legitimidade da requerida CDHU e denúncia da lide do município para atuar no polo passivo já foram dirimidas em agravo de instrumento anterior, estando preclusa a questão - Prescrição - Prazo prescricional aplicável, posto a hipótese versar sobre responsabilidade civil contratual, de dez anos (art. 205, CC) - Indenização pelos danos materiais que se mostra devida - A perícia apurou corretamente os danos e estimou as perspectivas para reparação - Inaplicabilidade do BDI - Danos morais - Vícios construtivos que violaram o direito dos autores à moradia digna e lhe causaram evidente frustração, que superou o mero aborrecimento ou dissabor cotidiano.** Apelo do autores em relação ao quantum da reparação pelos danos extrapatrimoniais - Arbitramento em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que se encontra em consonância com os precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal de Justiça - Juros de mora a partir da citação. Ilícito contratual. Sucumbência mantida, com majoração os honorários advocatícios ao patrono dos autores para 15% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Nega-se provimento

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao recurso da ré e dá-se parcial provimento ao recurso dos autores.
(AC 1000527-09.2022.8.26.0407; 4ª Câmara de Direito Privado;
Rel. Des. ENIO ZULIANI; j. 01.11.2024) (Grifei).

Em relação aos danos morais, a sua ocorrência está bem pautada na violação aos direitos da personalidade dos autores, oriunda notadamente dos danos incontroversos aos imóveis e o sentimento de frustração, angústia e indignação que tal fato ensejou, podendo-se tranquilamente aplicar o entendimento de que o dano moral na hipótese dos autos decorre do fato em si.

Em outras e nas precisas palavras do juízo a quo, os autores *“detinham a legítima expectativa de usufruir do bem adquirido, porém, em função de vícios construtivo, tiveram frustrada sua expectativa. Assim, experimentaram profunda frustração e decepção, ultrapassando os dissabores da vida cotidiana, mormente porque os problemas tendem a se agravar como passar do tempo”*.

O *quantum* indenizatório bem observa a capacidade econômica das partes e o caráter pedagógico/punitivo da condenação, bem como o seu propósito de dissuadir a reiteração do ilícito, sendo o valor aplicado compatível com aquele que vem sendo concedido em casos similares ou análogos.

Não vinga a tese de que deveria ser-lhe oportunizado realizar diretamente os reparos no imóvel, uma vez que instada extrajudicialmente se quedou inerte resistindo a pretensão.

É o que basta para a confirmação da sentença.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao apelo**, majorando-se os honorários advocatícios para 15% do valor da condenação (art. 85, §11, do CPC).
É como voto.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator