



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373479

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001495-44.2023.8.26.0491, da Comarca de Iepê, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada APARECIDA VINHARES BARBOZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº: 1001495-44.2023.8.26.0491

APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO –
CDHU

APELADA: APARECIDA VINHARES BARBOZA

VOTO Nº 01091

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANO MORAL – VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO – Sentença de parcial procedência para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 13.154,42 pelos danos associados à falha executiva do projeto, afastado o dano moral – Irresignação da ré – Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam e denunciação da lide afastadas – Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Vedação da denunciação da lide prevista no art. 88, do Código de Defesa do Consumidor – Mérito – Vícios construtivos apurados em laudo técnico pericial escorreito e equidistante das partes – Dano moral caracterizado – Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, contra a r. sentença proferida às fls. 576/583, cujo relatório ora se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer c/c dano moral, para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 13.154,42 (treze mil cento e cinquenta e quatro reais e quarenta e dois

centavos) em razão dos vícios construtivos e em danos morais no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Insurge-se a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, alegando, em resumo, sua ilegitimidade passiva *ad causam*, imputa a responsabilidade pela construção à ALCANCE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e pleiteia a denúncia à lide em face dela. Por fim, pugna pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso. Cita precedentes. Assim, requer o provimento do recurso para reformar a r. sentença para total improcedência.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado com contrarrazões às fls. 621/631.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 03/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que não comporta provimento o apelo da ré.

Cuida-se de ação na qual a parte autora pretende a condenação da requerida na indenização pelos danos morais e materiais decorrentes de vícios construtivos no imóvel, adquirido junto ao CDHU através de contrato particular de compra e venda com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia pelo Sistema Financeiro de Habitação.

De início, afasta-se as preliminares de ilegitimidade passiva *ad causam*, denunciação da lide e inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Isso porque, diferentemente do que argumenta a empresa apelante, a relação entre as partes é de consumo, aplicando-se ao caso as regras do Código de Defesa do Consumidor que sem seu artigo 2º da Lei 8.078/90 define claramente que ***"consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final."***

Embora a CDHU afirme que sua atuação não tem fins lucrativos, é evidente que o consumidor final, que compra a unidade habitacional (produto fornecido por ela), precisa pagar um valor determinado.

Nesse diapasão, o §1º, do artigo 3º, do Código de

Defesa do Consumidor esclarece que produto pode ser conceituado como *"qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial."*

Assim, é indiscutível a existência de relação de consumo entre as partes, mesmo que a empresa não busque lucro, pois isso não é essencial para a caracterização, bastando que o consumidor seja destinatário final dos serviços ou produtos prestados por ele.

Ademais, o convênio avençado pela CDHU com a construtora não pode ser imposto ao adquirente, que constitui autêntico terceiro frente aos trâmites contratuais pactuados entre eles. Não se pode olvidar, ainda, que os artigos 7º, 18, 25 e 34 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.

Todavia, o consumidor pode optar por ingressar com a demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja. No presente caso, ainda que a ALCANCE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA. tenha conduzido as obras do empreendimento, sequer participou do contrato firmado entre a autora e a CDHU, de modo que é válida a escolha do consumidor em promover a demanda apenas em face da requerida.

Por fim, o artigo 88, do Código de Defesa do Consumidor veda a denunciação da lide em ações de consumo, como no presente caso. Sendo possível, de todo modo, a utilização de ação regressiva contra a construtora responsável pelo projeto executivo.

Em resumo, o empreendimento fora alienado pela CDHU, a quem cabe responder, frente ao adquirente, pelos vícios construtivos apontados.

Superada as questões preliminares, passa-se a analisar o mérito recursal.

Quanto aos danos materiais, incontroversa a existência dos vícios construtivos, em consonância com a perícia realizada, impondo-se a responsabilização da CDHU pela indenização material no montante de R\$ 13.154,42 (treze mil cento e cinquenta e quatro reais e quarenta e dois centavos).

Por sua vez, em relação aos danos morais, em se tratando de bem, construído em desacordo com as normas técnicas legais, que apresenta desconformidades e que não poderiam ser impedidos pelos moradores, indiscutível a responsabilidade da ré de responder pelos danos de ordem extrapatrimonial.

Não se pode falar em mero desgosto ou dissabor da parte dos compradores, uma vez que ninguém almeja comprar imóvel em desacordo com normativas voltadas à construção civil, passível de apresentar problemas que atrapalham a vida de quem o habita, como é o caso.

Assim, patente a responsabilidade da ré pelo evento, que causou prejuízo moral à demandante.

Nesse sentido são os precedentes desta Colenda 5ª
Câmara de Direito Privado em casos assemelhados:

***APELAÇÃO – INDENIZATÓRIA – VÍCIOS
CONSTRUTIVOS – CERCEAMENTO DE
DEFESA – INEXISTÊNCIA - PRELIMINAR DE
INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE
DEFESA DO CONSUMIDOR AFASTADA –
ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE NÃO
MERECE ACOLHIMENTO –
LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO
RECHAÇADO – CONSUMIDOR QUE PODE
ESCOLHER, QUEM QUER INCLUIR NO POLO
PASSIVO DA DEMANDA - LAUDO PERICIAL
QUE ATESTOU A PRESENÇA DE VÍCIOS
CONSTRUTIVOS QUE NÃO GUARDAM
RELAÇÃO COM SUPOSTA FALTA DE
MANUTENÇÃO – DEVER DE INDENIZAR –
DANOS MATERIAIS DEMONSTRADOS PELA
PROVA PERICIAL – DANOS MORAIS –
SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO
ABORRECIMENTO – DEVER DE INDENIZAR
– SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA
– RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE
PROVIDO, NÃO PROVIDO O APELO DA
CDHU.***

(TJSP; APELAÇÃO CÍVEL
1001442-25.2023.8.26.0439; RELATOR
(A): ERICKSON GAVAZZA MARQUES; ÓRGÃO
JULGADOR: 5ª CÂMARA DE DIREITO
PRIVADO; FORO DE PEREIRA BARRETO - 2ª
VARA JUDICIAL; DATA DO JULGAMENTO:
03/10/2024; DATA DE REGISTRO: 03/10/2024).

***PRESCRIÇÃO - INOCORRÊNCIA -
PRESCRIÇÃO QUE É DECENAL E NÃO SE
CONFUNDE COM O PRAZO DECADENCIAL
DE GARANTIA - APLICAÇÃO DA SÚMULA 194
DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA -***

PRELIMINAR REJEITADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA - DESACOLHIMENTO - CORRÉ CDHU QUE INTEGRA A CADEIA DE FORNECIMENTO E ALIENOU O IMÓVEL AOS AUTORES - PRELIMINAR REPELIDA. INDENIZAÇÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO - INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES - ACOLHIMENTO PARCIAL DO RECURSO DOS AUTORES - VÍCIOS NO IMÓVEL CONFIRMADOS PELA PERÍCIA - DANOS MATERIAIS MANTIDOS - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM ORA FIXADO EM R\$ 10.000,00 - VALOR QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE/PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE PARA TAMBÉM CONDENAR AS RÉS A PAGAREM DANO MORAL E SUPORTAREM INTEGRALMENTE A SUCUMBÊNCIA - RECURSOS DAS RÉS DESPROVIDOS E RECURSO DOS AUTORES PROVIDO EM PARTE. PRELIMINARES REJEITADAS, RECURSOS DAS RÉS DESPROVIDOS E RECURSO DOS AUTORES PROVIDO EM PARTE.

(TJSP; APELAÇÃO CÍVEL 1001029-49.2020.8.26.0493; RELATOR (A): J.L. MÔNACO DA SILVA; ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; FORO DE REGENTE FEIJÓ - VARA ÚNICA; DATA DO JULGAMENTO: 15/12/2011; DATA DE REGISTRO: 17/09/2024).

APELAÇÃO. VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DEMANDA. RECURSOS DA CDHU E DA CONSTRUTORA. PRELIMINARES

AFASTADAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. HIPÓTESE DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA (ART. 25, §1º, CDC). APLICAÇÃO DO CDC. VÍCIOS CONSTATADOS EM ROBUSTA PROVA PERICIAL JUDICIAL. DEVER DE REPARAR OS DANOS MATERIAIS. INDENIZAÇÃO QUE DEVE INCLUIR O "BID - BONIFICAÇÃO DE DESPESAS INDIRETAS". PRECEDENTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INDENIZAÇÃO DEVIDA. QUANTUM FIXADO EM CONSONÂNCIA COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

(TJSP; APELAÇÃO CÍVEL
1000216-03.2022.8.26.0024; RELATOR
(A): EMERSON SUMARIVA JÚNIOR; ÓRGÃO
JULGADOR: 5ª CÂMARA DE DIREITO
PRIVADO; FORO DE ANDRADINA - 2ª VARA;
DATA DO JULGAMENTO: 22/08/2024; DATA
DE REGISTRO: 22/08/2024).

Verifica-se que, no direito pátrio, aplica-se o sistema misto para a fixação das indenizações por danos morais, combinando o desestímulo ao causador do evento danoso com a compensação ao lesado. Busca-se, assim, impor uma sanção que não deixe impune a vulneração a interesses extrapatrimoniais e, ao mesmo tempo, proporcionar ao ofendido um alívio proporcional à ofensa sofrida.

O entendimento acima é confirmado através dos julgados do STJ:

A FIXAÇÃO DO VALOR DEVIDO À TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

DEVE CONSIDERAR O MÉTODO BIFÁSICO, QUE CONJUGA OS CRITÉRIOS DA VALORIZAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO E DO INTERESSE JURÍDICO LESADO, E MINIMIZA EVENTUAL ARBITRARIEDADE AO SE ADOPTAR CRITÉRIOS UNICAMENTE SUBJETIVOS DO JULGADOR, ALÉM DE AFASTAR EVENTUAL TARIFAÇÃO DO DANO.

O valor da indenização deve ser arbitrado com equidade e moderação, equilibrando-se dois objetivos essenciais: não pode ser tão baixo que torne inócua a reação do ordenamento jurídico, permitindo ao ofensor ignorar a gravidade da lesão, nem tão elevado que conduza ao enriquecimento sem causa do lesado.

No presente caso, levando em conta as condições financeiras das partes, o grau de culpabilidade da apelada, bem como a extensão dos danos sofridos, revela-se adequada o valor atribuído pelo juízo de origem por danos morais em R\$ 5.000,00, com juros da citação, nos termos do art. 405 do CC, e correção monetária a partir do presente arbitramento, nos termos da Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça de acordo com o princípio da proporcionalidade e razoabilidade, sem implicar enriquecimento injustificado.

Portanto, não há se falar em modificar a decisão guerreada, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

De qualquer modo, seja como for, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional,

observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE REQUERIDA.** Em razão do improvimento integral do recurso da parte requerida majoram-se os honorários advocatícios fixados em favor do causídico da parte adversa para o percentual de 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Adverte-se às partes, *permissa venia*, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais taxativas ou com nítido intuito infringente poderá ensejar a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR