



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000241-14.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados/apelantes FERNANDA MARGARETH RIOS DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), FRANCISCO PEREIRA DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), HELDER ROCHA FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JULIANA ALVES MOREIRA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), LUIZ FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), LUIZ VANDERLEI NAVAZELLO (JUSTIÇA GRATUITA), LUZIA DONIZZETTI ARNAIS DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA LOISA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e SANDRO ALMEIDA DE OLIVEIRA MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso dos autores e negaram provimento ao recurso da ré. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelações Cíveis nº 1000241-14.2023.8.26.0369

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Monte Aprazível / 2ª Vara**

Magistrado: **Luis Gonçalves da Cunha Júnior**

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

Apelados/Apelantes: **Luiz Vanderlei Navazello e outros**

Voto nº 9624

APELAÇÃO CÍVEL – Obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais – Vício construtivo – CDHU – Sentença de parcial procedência – Irresignação das partes – Recurso da ré – Preliminares de ilegitimidade passiva e de prescrição rejeitadas – Entendimento do C. STJ no sentido de que se aplica o prazo geral de 10 anos do Código Civil às ações cuja pretensão seja de reparação de vícios construtivos – Não assiste razão à recorrente quanto à suposta ilegitimidade passiva, na medida em que a CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo plenamente responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa – Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário – CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente – CDC aplicável – Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 da legislação consumerista – Mérito – Alegação de ausência de responsabilidade civil e de inaplicabilidade do índice BDI na quantificação dos danos materiais – Não acolhimento – Danos materiais caracterizados – BDI que sequer foi adicionado no cálculo pelo expert – Manutenção da sentença nestes tópicos – Apelo adesivo dos autores, postulando a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais – Acolhimento – Violação positiva do contrato – Situação de angústia e frustração que extrapola o mero aborrecimento, ensejando danos morais – Reforma do *decisum* tão somente para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no patamar de R\$ 5.000,00 para cada autor – **RECURSO DA RÉ DESPROVIDO, PROVIDO O DOS AUTORES.**

Vistos.

Trata-se de apelações interpostas contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Luis Gonçalves da Cunha Júnior, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Apazível que, às p. 508/513 destes autos, ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **JULIANA ALVES MOREIRA DE OLIVEIRA, SANDRO ALMEIDA DE OLIVEIRA MOREIRA, LUZIA DONIZZETTI ARNAIS DOS SANTOS, LUIZ FERREIRA DOS SANTOS, FERNANDA MARGARETH RIOS DE SOUZA, LUIZ VANDERLEI NAVAZELLO, FRANCISCO PEREIRA DA COSTA, MARIA LOISA DOS SANTOS e HELDER ROCHA FERREIRA** contra **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, julgou parcialmente procedentes os pedidos.

Recorre a ré, arguindo, preliminarmente, a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação, ao fundamento de que o responsável pela realização de obras e da edificação das unidades é o Município de Poloni, tratando-se de mera estipulante. Como prejudicial de mérito, defende a ocorrência da prescrição da pretensão autoral. No mérito, sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, bem como dos benefícios e despesas indiretas (BDI) ao valor da indenização e insiste na tese de ausência de responsabilidade civil. Pugna, assim, pelo provimento do recurso para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos (p. 518/547).

Os autores interpõem recurso adesivo, buscando a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, em razão de os vícios construtivos terem extrapolado a esfera do mero aborrecimento (p. 565/568).

Recursos tempestivos, o dos autores dispensado de preparo (p. 205) e o da CDHU preparado (p. 584/585).

Contrarrazões às p. 553/564 e 572/579.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso dos autores comporta parcial provimento, ao passo que o da ré desprovimento.

Em primeiro lugar, **rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada por parte da CDHU.**

Incontroverso que a CDHU vendeu para os autores os imóveis versados na petição inicial, a partir do que a apelante se torna legitimada a responder por eventuais pleitos que decorram desse negócio.

Em primeiro lugar, há de se consagrar a aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor à situação telada, dado se tratar de evidente relação de consumo.

Isto porque **a fixação do regime jurídico depende apenas da sua causa, não sendo irrelevante a forma societária pela qual se organizou a prestadora de serviços, ainda que sem fins lucrativos, contentando-se com a natureza da atividade.**

Nesse tópico, interessante a observação do Insigne Desembargador Francisco Loureiro ao defender que "entender o contrário seria admitir que por ato unilateral da fornecedora, mediante simples alteração de seu objeto social, cambiasse do regime jurídico do Código de Defesa do Consumidor para o Código Civil, em manifesta fuga das normas protetivas cogentes do consumidor" (**TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº 2096918-37.2020.8.26.0000 – j. 18.06.2020**).

A partir de tal premissa, evidente que a CDHU integra a cadeia de

consumo e, albergada pela responsabilidade solidária, pode ser demandada isoladamente, independentemente do que tenha pactuado com o município.

A venda, afinal, foi promovida pela CDHU.

Se há responsabilidade solidária, possível a demanda contra um, alguns ou todos os responsáveis pelo dano.

A legitimidade é, pois, concorrente, e como tal não se vislumbra a figura do litisconsórcio necessário.

O município, a propósito, sequer figurou no negócio.

Desta forma, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela CDHU, tampouco havendo se falar em litisconsórcio necessário.

Também não assiste razão à apelante quanto à prejudicial de mérito de prescrição, bem tendo decidido o douto Juízo *a quo* sobre o assunto:

(...) Acrescento que a pretensão declinada, relacionada à reparação dos danos suportados em função da má execução de obra, se reveste de natureza condenatória, não se sujeitando, logo, aos prazos decadenciais previstos nos artigos 26, do CDC, e 445, do CC.

Não se cogita, igualmente, de prescrição, quer porque os vícios alvo da reclamação eram de difícil constatação, ocorrida somente, em verdade, com a análise técnica realizada pela perícia implementada nestes autos, quer porque o prazo aplicável, na esteira de iterativa jurisprudência, era o geral decenal (artigo 205, do CC), não decorrido entre a entrega do imóvel, no ano de 2015, e a propositura, no ano de 2023.

Os vícios construtivos apontados na inicial (trincas, fissuras e problemas com umidade e infiltração) não surgem imediatamente, não podendo a data em que foi recebido o imóvel ser considerada para os fins da contagem do prazo prescricional.

Outrossim, não se trata de reexecução de serviços, no sentido de refazimento da incorporação, mas na identificação de certo cumprimento imperfeito do contrato, que se conecta com inadimplemento do contrato, ensejando aplicação do prazo geral do art. 205 do Código Civil.

Ao contrário do quanto aludido pela requerida, não há que se falar, de forma alguma, que o julgamento do EREsp n. 1.725.030/SP por ela mencionado pacificou a aplicação do prazo prescricional de 5 anos para qualquer demanda relativa à CDHU, até porque inexistente no julgamento qualquer menção a tal conclusão.

A Terceira Turma do C. Superior Tribunal de Justiça entendeu que se aplica o prazo prescricional geral de dez anos fixado pelo artigo 205 do CC para o caso da pretensão de indenização decorrente de vícios de construção, entendimento este que deve prevalecer ainda que o polo passivo da demanda seja composto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Vejamos:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial

concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (STJ - REsp: 1721694 SP 2017/0317354-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/09/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2019).

No mesmo sentido, é o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Inconformismo da apelante contra parcial procedência do pedido, para condená-la a ressarcir danos materiais, segundo valores apurados em perícia, e morais, fixados em R\$ 20.000,00 a cada um dos autores. Pleito de reforma. **Preliminares de prescrição trienal e ilegitimidade passiva rejeitadas. Prescrição decenal.** Aplicabilidade do CDC. Litisconsórcio passivo com a

municipalidade local vedado. Mérito. Apelante que não se insurgiu contra a existência dos vícios construtivos e seu importe. Laudo, ademais, conclusivo. Danos morais constatados. Imóvel adquirido novo, como sonho da casa própria, que apresentou diversas anomalias restritivas ao direito de propriedade em curto lapso temporal. Situação que extrapola o mero dissabor. Necessidade de reparo. Entretanto, indenização minorada a R\$ 10.000,00 para cada autor, o que melhor se adequa aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. Sentença reformada, nessa parte. Recurso parcialmente provido (Apelação Cível nº 1001774-69.2022.8.26.0069; 3ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. SCHMITT CORRÊA; j. 04/04/2024; g.n.).

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDHU. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. Apela a requerida pela modificação da sentença com o reconhecimento da prescrição do direito do autor de pleitear a indenização, pois entende que o prazo prescricional a ser aplicado no caso concreto é o de três anos (art. 206, § 3º, CC). Pugna pelo reconhecimento da inaplicabilidade da legislação consumerista na hipótese, bem como pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva da apelante e pela necessidade de anulação da sentença para incluir a municipalidade no polo passivo. Pleiteia o afastamento dos danos materiais e morais por ausência de nexo de causalidade entre os vícios apontados e as suas condutas. Apela o autor, pugnando pela fixação de indenização por danos morais no importe de R\$ 30.000,00. JULGAMENTO. **Prescrição afastada. O C. STJ fixou entendimento no sentido da aplicação do prazo geral de 10 anos do Código Civil para a prescrição da pretensão de indenização por vícios de construção.**

Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor também afastada, conforme remansosa jurisprudência desta E. Corte. Relação de consumo existente entre agravante e agravada que obsta a intervenção de terceiros no feito, conforme previsão do art. 88 do CDC. Ausência de litisconsórcio necessário ante a ausência de subsunção à hipótese prevista no art. 114 do CPC. Perícia constatou a existência de vícios construtivos, justificando a indenização por danos materiais. Hipótese que ultrapassa o mero dissabor e autoriza a fixação de indenização por danos morais, fixados em R\$ 8.000,00 conforme precedentes desta E. Corte. Sentença reformada. Recurso da requerida desprovido e do autor provido em parte (Apelação Cível nº1001347-29.2022.8.26.0439; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. PASTORELO KFOURI; j. 28/11/2023; g.n.).

Não há que se falar, portanto, em prescrição da pretensão autoral.

Passo a analisar o mérito.

Na essência, a CDHU reitera os mesmos argumentos deduzidos em preliminar, no sentido de que não responde por eventuais vícios construtivos, cuja responsabilidade deve ser atribuída ao Município; e, por corolário lógico, também deve ser aqui rejeitada tal tese.

É da requerida a responsabilidade pela qualidade e integridade do imóvel colocado à venda, ainda que no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, de modo que todos os vícios construtivos – confirmados no laudo pericial de p. 327/423 – devem ser por ela suportados.

Também não prospera a tese de inaplicabilidade dos benefícios e despesas indiretas, vez que sequer foram incluídos no cálculo do *expert* e, ainda que tivesse sido, é certo que, comprovados pela perícia os vícios construtivos decorrentes

de falha de execução e de projeto, não há irregularidade na inclusão do índice BDI, o qual leva em conta os custos indiretos, não relacionados a materiais e mão-de-obra.

Em casos semelhantes, é a jurisprudência desta Corte:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO O DA RÉ. I. Caso em Exame Ação de indenização por vícios construtivos em imóvel adquirido por programa de habitação popular da CDHU. A autora pleiteia indenização por danos materiais e danos morais de R\$ 20.000,00. Sentença de parcial procedência condenou a requerida ao pagamento de R\$ 15.572,46 por danos materiais. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) determinar a responsabilidade da CDHU pelos vícios construtivos do imóvel e a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, (ii) a legitimidade passiva da ré e (iii) a incidência de juros de mora. III. Razões de Decidir. (...) Vício construtivo caracterizado. Obrigação de indenização do prejuízo integral, inclusive valor do BDI. (...) (Apelação Cível nº 1003119-26.2022.8.26.0407; 1ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ENÉAS COSTA GARCIA; j. 28/01/2025).

Apelação - Vícios construtivos CDHU - Sentença que acolheu parcialmente os pedidos, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 10.000,00 e materiais, no montante apurado por perícia - Irresignação da ré que sustenta, preliminarmente, ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC e formação de litisconsórcio passivo necessário com o município - No mérito, alega a inexistência de danos indenizáveis, além da inaplicabilidade do índice BDI (Benefício e Despesas

Indiretas) na quantificação dos danos materiais. (...) Dano material verificado e mensurado por prova técnica. Índice BDI bem aplicado e deve ser mantido, na elaboração dos cálculos. Precedentes deste E. TJSP (...) (Apelação Cível nº 1000204-72.2020.8.26.0407; 4ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA; j. 24/01/2025).

Daí que o trecho da sentença que dispõe a respeito dos danos materiais não comporta reforma.

Passo a analisar o recurso dos autores, cuja pretensão é de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

De fato, assiste razão os postulantes.

O dano moral, no caso, encontra-se no panorama do ilícito extracontratual, justamente porque o reclamo não decorre de inadimplemento, mas sim de consequência de um vício, como já dito; e encontra-se presente porque a frustração é incontestável, notadamente sob a ótica da violação ao dever de informação e da vinculação da oferta.

Houve o que a melhor doutrina denomina de violação positiva do contrato. Trata-se de cumprimento imperfeito, pois embora a prestação principal tenha sido executada, a violação a obrigações acessórias e deveres laterais constitui ilícito contratual.

Forçoso admitir que o transtorno enfrentado pela parte autora extrapola o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual. A frustração pela qual passou ao constatar os equívocos do projeto das rés, omitidos durante a fase pré-contratual, supera em muito os meros dissabores do dia a dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano.

O dano moral, no caso, cumpre o papel reparatório da frustração acima dos patamares da normalidade, além de servir como incentivo à prevenção de repetição da conduta. Basta a tanto uma melhor organização e realização da obra.

Para fixação do montante a ser pago, deve se levar em conta a extensão do prejuízo sofrido pela autora, a indenização com natureza punitiva e, por derradeiro, a prudência em não permitir que a indenização se transforme em fonte de riqueza para quem requiere-o.

Logo, o montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mostra-se adequado e em conformidade com a jurisprudência, bem recompondo o dano, sem perder seu caráter pedagógico ou enriquecer a vítima.

A correção monetária pela tabela do TJSP (INPC) e os juros de mora de 1% ao mês deverão incidir de seu termo inicial até 27/08/2024 (término *da vacatio legis* da Lei nº 14.905/24). De 28/08/2024 em diante, a correção monetária deverá ser realizada com base no IPCA (art. 389 do Código Civil) e os juros mensais corresponderão à diferença entre a taxa referencial da Selic e o IPCA, conforme art. 406, § 1º, do mesmo diploma (alterações implementadas pela Lei nº 14.905/24).

Daí que a sentença combatida somente comporta reforma neste tópico.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja,

emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da ré e **DOU PROVIMENTO** ao recurso dos autores, a fim de condenar a demandada ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada um dos autores, corrigido monetariamente e com incidência de juros de mora nos moldes acima expostos, nos termos da fundamentação.

Por fim, **MAJORO** os honorários sucumbenciais devidos em favor do patrono dos postulantes ao percentual de 15% do valor da condenação, *ex vi* do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR