



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001502-07.2024.8.26.0069, da Comarca de Bastos, em que são apelantes KELY LETICIA DEZANI DA SILVA e ANDRÉ LUIS DA SILVA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1001502-07.2024.8.26.0069

Comarca: Bastos

Apelantes: KELY LETICIA DEZANI DA SILVA E ANDRÉ LUIS DA SILVA

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

Juíza: Dra. Renata Teodoro Andreoli

Voto n. 32.684

Vícios construtivos. Indenização. Improcedência liminar, em razão da prescrição. Ausência, porém, de sua ocorrência. Prazo decenal. Art. 205 do CC. Relação de direito privado. Inaplicabilidade da prescrição quinquenal do Decreto 20.910/32. Sentença revista. Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 114/118) que julgou liminarmente improcedente a ação, por reconhecer a prescrição da pretensão dos autores, atribuindo-lhes o pagamento das despesas processuais, observada a gratuidade de justiça concedida.

Sustentam os vencidos, em sua irresignação, que é aplicável o prazo prescricional decenal ao caso, cujo termo inicial permanece indefinido, por tratar de vícios ocultos progressivos e permanentes, somente identificável o momento de seu surgimento com a realização de prova pericial. Argumentam que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisprudência é pacífica no sentido de aplicação do prazo prescricional decenal em caso de reparação por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos em imóvel. Afirmam que a tese definida no EREsp 1.725.030/SP não possui caráter vinculante e que não se aplica à hipótese dos autos, pois estabelecida em julgamento de situação diversa, envolvendo contrato administrativo celebrado entre a CDHU e empresa prestadora de serviços relativos à construção de unidades habitacionais, de direito público. Defendem a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e reiteram sua vulnerabilidade perante a ré.

Regularmente processado o recurso, a ré foi citada e apresentou contrarrazões a fls. 146/151.

É o relatório.

Respeitada a convicção do MM. Juízo de origem, entende-se de rever a sentença proferida.

Não há prescrição a reconhecer. Tem-se questão conhecida e há muito sedimentada, já antes do Código Civil de 2002, com a edição da **Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça**, segundo a qual “*prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra*”, hoje reduzido o prazo para dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.

Depois de sua vigência, sobreveio o **Enunciado 181 do CEJ**, editado no sentido de que “*o prazo referido no art. 618, parágrafo único, do CC, refere-se unicamente à garantia*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prevista no caput, sem prejuízo de poder o dono da obra, com base no mau cumprimento do contrato de empreitada, demandar perdas e danos.”.

Com efeito, malgrado a redação do artigo 618, parágrafo único, do Código Civil, continua relevante não confundir prazo de garantia pela solidez e segurança da obra com a pretensão indenizatória de danos devidos a defeitos construtivos, sujeita à prescrição comum (v. escorço da jurisprudência a que procede: **Theotônio Negrão, CC e legislação em vigor, 31ª ed., p. 246, notas ao art. 618).**

Ainda, cumpre anotar, a propósito do regime prescricional disciplinado no Decreto nº 20.910/32, que a relação jurídica existente entre as partes é de direito privado, restringindo-se a aplicação do entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos **Embargos de Divergência em RESP Nº 1.725.030/SP**, a relações jurídicas de direito público. A respeito, confira-se trecho do voto do relator, Min. Raul Araújo:

“Como visto, a CDHU, criada por meio da Lei Estadual nº 905/75, é empresa pública, sem fins lucrativos, prestadora de serviço público essencial relativo à construção de moradias para famílias de baixa renda, garantindo o direito fundamental à moradia à população de baixa renda. Ademais, a aludida empresa pública também intervém no desenvolvimento urbano das cidades.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Seu capital social é titularizado quase que integralmente pelo Estado de São Paulo (99,9%).

Nessa toada, não obstante a CDHU possua natureza jurídica de direito privado, desempenha funções especialmente relevantes à sociedade, vinculadas ao direito social de moradia constitucionalmente assegurado.

Ademais, as partes em litígio celebraram contrato administrativo, precedido de procedimento licitatório, de maneira que a relação entre elas é de Direito Público, regida pelo Direito Administrativo.

Destarte, tendo em vista prestar serviço público essencial, de caráter social relevante e sem fins lucrativos ou regime concorrencial com a iniciativa privada, deve a ora embargada sujeitar-se ao regime jurídico de direito público, sendo-lhe aplicável o aludido art. 1º do Decreto 20.910/32, submetendo-se, assim, ao prazo prescricional quinquenal.

Portanto, não são aplicáveis à relação jurídica sob exame os prazos prescricionais previstos no Código Civil, que regula as relações jurídicas decorrentes estritamente de direitos e obrigações de natureza privada.”

Nessa linha, precedentes deste E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal de Justiça:

“Apelação - Vício de construção - Sentença extinguiu o feito reconhecendo prescrição quinquenal - Recurso da autora - Prescrição - Inocorrência - Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205, do Código Civil) - Inaplicabilidade da prescrição quinquenal do Decreto 20.910/32 de modo irrestrito - Aplicação do entendimento sedimentado no AgInt no AREsp 1.909.182/SP do STJ - Indenizatória por danos materiais e morais por supostos vícios construtivos em relação de consumo - Precedentes jurisprudenciais - Prescrição afastada - Sentença anulada - Recurso provido, para fins de afastamento da prescrição, e prosseguimento com a regular fase instrutória do feito, não sendo cabível o julgamento em causa madura.” (destaques acrescidos) **(Apelação Cível 1002084-41.2023.8.26.0069, Rel. Des. Jane Franco Martins, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 30/09/2024)**

“Indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Prescrição reconhecida, pela incidência do Decreto nº 20.910/32. Não acolhimento. Prazo prescricional a ser observado que é o decenal, do artigo 205 do Código Civil. Precedentes do STJ e desse E. TJSP. Prescrição afastada, com retorno dos autos à origem para seu regular prosseguimento. Recurso provido.” (destaques acrescidos) **(Apelação Cível 1000566-79.2024.8.26.0069, Rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 09/08/2024)**

E desta Câmara:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Responsabilidade civil. Vícios construtivos. Legitimidade passiva da CDHU e incidência do CDC reconhecidas. Questões examinadas em recurso anterior. Preclusão. Hipótese de prescrição quinquenal não configurada. Inaplicabilidade do Decreto nº 20.910/32. Precedentes. Dano material decorrente de anomalias construtivas. Conclusões do perito judicial não afastadas. Incorporadora responsável pela reparação dos prejuízos. Dano moral caracterizado. Quantum mantido. Recurso desprovido.” (destaques acrescidos) **(Apelação Cível 1001111-51.2022.8.26.0383, Rel. Des. Augusto Rezende, j. 05/09/2024)**

*“Responsabilidade civil. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora. Recursos das partes. Ausência de violação do princípio da dialeticidade. Preliminar rejeitada. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. **Prejudicial de prescrição. Inocorrência. Pretensão de índole indenizatória. Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Precedente invocado do STJ (EREsp 1.725.030/SP) que dispõe sobre prescrição quinquenal, trata de contrato administrativo, sem guardar relação com o objeto da presente demanda.** Responsabilidade solidária da CDHU e do Município pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e o Município que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Litisconsórcio facultativo. Dano*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

moral configurado. Imóvel com inúmeros danos físicos que comprometeram o exercício de propriedade e a habitabilidade do bem. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização mantida em R\$ 10.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Termo inicial dos juros moratórios bem fixado a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Prazo razoável de 3 meses para a execução das obras de reparo, contado a partir do trânsito em julgado. Sentença mantida. Recurso da autora parcialmente provido, desprovido o da ré.”
(destaques acrescidos) **(Apelação Cível 1008181-16.2022.8.26.0482, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 12/08/2024)**

Destarte, é o caso de rever a sentença, para se retomar o andamento do feito na origem, com a concessão de prazo à ré para apresentar contestação.

Ante o exposto, **DÁ-SE**

PROVIMENTO ao recurso.

CLAUDIO GODOY
Relator