



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380398

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046450-07.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante FIRENZE ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, é apelado MUNICÍPIO DE CEDRAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Público 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 ANTONIO CARLOS VILLEN (Presidente sem voto), PAULO GALIZIA E MARCELO SEMER.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MARTIN VARGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n. 1046450-07.2020.8.26.0576 - Comarca de São José do Rio Preto

Apelante: Firenze Engenharia e Comércio Ltda.

Apelado: Município de Cedral.

Juiz sentenciante: Dr. Eduardo Garcia Albuquerque.

Voto n. 2314

DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM UNIDADES HABITACIONAIS. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer ajuizada pelo Município de Cedral, para condenar a requerida à execução de reparos em unidades habitacionais decorrentes de vícios construtivos, nos termos da notificação administrativa. A sentença também impôs à requerida o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a legitimidade passiva da requerida para responder pela execução dos reparos; e (ii) a existência de responsabilidade da construtora pelos vícios apontados, considerada a alegação de que os problemas decorreram da falta de manutenção pelos mutuários e da inadequação do projeto fornecido pela CDHU e pelo Município.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação contratual entre o Município e a requerida, oriunda de licitação pública, impõe à construtora a responsabilidade pela adequada execução da obra, em conformidade com as normas técnicas e com a qualidade exigida para a finalidade habitacional, sendo irrelevante a alegação de que o projeto e os materiais foram fornecidos por terceiros.

4. O laudo pericial judicial confirmou que os defeitos estruturais apresentados nas unidades habitacionais, tais como infiltrações, fissuras, batentes desalinhados e desprendimento de pisos cerâmicos, decorreram de falhas na execução da obra e não da falta de manutenção pelos mutuários.

5. Nos termos da cláusula oitava do contrato firmado entre as partes, a requerida assumiu expressamente a obrigação de realizar os serviços em conformidade com as normas técnicas e de reparar, às suas expensas,

qualquer defeito decorrente de falha técnica na execução das obras, pelo prazo de cinco anos após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

6. A responsabilidade da construtora é objetiva e decorre da obrigação de resultado, nos termos do artigo 618 do Código Civil, de modo que a mera adesão ao projeto básico não exime a empresa de garantir a qualidade da obra e de corrigir eventuais vícios de execução.

7. A argumentação da recorrente no sentido de que os problemas decorreram de falhas no projeto não se sustenta, porque a construtora, na qualidade de especialista, tinha o dever de apontar inconsistências e adotar medidas para evitar defeitos durante a execução da obra.

8. Diante da comprovação dos vícios construtivos e da obrigação contratual assumida pela recorrente, mantém-se a condenação para realização dos reparos necessários, conforme determinado na sentença.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 186, 618 e 927; Constituição Federal, art. 37, XXI; Lei nº 8.666/1993, arts. 1º a 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 966229/RS, Rel. Min. Og Fernandes, Sexta Turma, j. 05/02/2013, DJe 18/02/2013.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Firenze Engenharia e Comércio Ltda.** contra a r. sentença que, nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada pelo **Município de Cedral**, julgou procedente a demanda, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. A decisão condenou a requerida à obrigação de fazer, consistente na execução dos reparos indicados na notificação administrativa de fls. 64/67, desde que não extrapolem ou contrariem as disposições do projeto apresentado pela Municipalidade quando da contratação da requerida, a ser apurado em liquidação de sentença. Além disso, a requerida foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC (fls. 509/514).

A requerida Firenze Engenharia e Comércio Ltda. interpôs recurso de apelação para reiterar os argumentos expostos em sua peça de defesa e sustentar, em preliminar, a ilegitimidade passiva. No mérito, insurgiu-se contra a r. sentença, sob o argumento de que: (i) o Laudo Pericial de fls. 283-316, elaborado mais de cinco anos após a entrega definitiva do Conjunto Habitacional, demonstrou que a falta de zelo e de manutenção por parte dos mutuários constituiu a principal – senão a única – causa dos problemas relatados nos imóveis; (ii) os problemas decorreram da ausência de conservação e manutenção por parte dos mutuários; (iii) a recorrente seguiu estritamente o projeto e o memorial descritivo fornecidos pela CDHU e pelo Município apelado. Se tais especificações não apresentavam qualidade suficiente, não poderia agora a recorrente ser responsabilizada por suas consequências; (iv) ficou evidente que as falhas apontadas pelo perito judicial decorreram de deficiências do projeto e das especificações técnicas e não de falha de execução da recorrente; (v) restou comprovado que as reclamações dos mutuários não decorreram exclusivamente de falhas na execução, mas, também, de deficiências no projeto, na especificação técnica da CDHU e na baixa qualidade dos materiais utilizados; (vi) embora a r. sentença tenha condenado a recorrente a realizar todos os reparos indicados nas fls. 64/67, o Laudo Pericial apontou como único possível vício de execução a soltura dos pisos cerâmicos; (vii) a título informativo, a CDHU figurava no polo passivo de outras ações judiciais com o mesmo objeto desta demanda, envolvendo diversos Conjuntos Habitacionais no Estado de São Paulo. Diante disso, a recorrente requereu a reforma da r. sentença, com o acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva. Subsidiariamente, caso a preliminar não fosse acolhida, pediu: a) o julgamento de improcedência da demanda, tendo em vista a inexistência de falhas de execução imputáveis à recorrente, que apenas seguiu o projeto e o memorial descritivo fornecidos pela CDHU e pelo Município apelado; ou, alternativamente, b) que a condenação da recorrente se limitasse exclusivamente ao reparo do piso cerâmico, uma vez que não houve comprovação de que os demais problemas decorreram de vícios de execução, mas sim da falta de conservação dos imóveis pelos mutuários (fls. 519/534).

Contrarrazões constantes de fls. 544/553.

É o relatório.

No que tange ao juízo de admissibilidade, é o caso de conhecer do recurso de apelação interposto, porquanto tempestivo, legalmente isento de preparo e presentes os pressupostos de admissibilidade.

No caso dos autos, a questão é de direito e o contexto de ordem fática está restrito aos documentos e provas já existentes nos autos, o que propicia o conhecimento de plano da matéria.

Inicialmente, rejeita-se a **preliminar** de ilegitimidade passiva suscitada pela recorrente. A relação contratual entre o Município e a requerida/recorrente, decorrente de licitação pública, impõe à construtora a responsabilidade pela execução adequada da obra, com observância das normas técnicas e da qualidade exigida para a finalidade habitacional pretendida.

A requerida, enquanto responsável pela construção, responde pelos vícios construtivos que comprometam a solidez e a funcionalidade das unidades habitacionais, sendo irrelevante, para fins de exclusão da responsabilidade, a alegação de que o projeto e os materiais foram fornecidos por terceiros, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

No **mérito**, sem embargo ao respeito denotado às razões deduzidas pela requerida/recorrente, o inconformismo não comporta provimento, consoante fundamentação que adiante seguirá.

Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta pelo Município de Cedral em face da empresa Firenze Engenharia e Comércio Ltda., com o objetivo de obter a reparação de vícios construtivos em unidades habitacionais entregues no âmbito de contrato firmado entre as partes. De acordo com a petição inicial, a requerida venceu a concorrência pública n. Processo Licitatório n. 21/2012, Concorrência n. 02/2012, o que resultou na formalização do Contrato n. 36/2012 para a construção de 57 unidades habitacionais do empreendimento “CEDRAL D”, viabilizado por meio do Convênio Administrativo celebrado entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e a

Prefeitura Municipal de Cedral.

Após a entrega do empreendimento e a assinatura do Termo de Verificação e Aceitação Definitiva em 16/08/2016, a requerente recebeu diversas reclamações de mutuários sobre defeitos estruturais em treze unidades habitacionais. Os problemas relatados incluem infiltrações, pisos quebrados, soltos ou manchados, batentes de portas desalinhados e rachaduras nas paredes, comprometendo a segurança e a habitabilidade dos imóveis.

Diante das reiteradas queixas, a requerente realizou vistoria nas unidades e confirmou a existência dos vícios noticiados. O laudo técnico produzido constatou que as falhas decorrem de vícios construtivos e caracterizam o descumprimento das obrigações contratuais pela empresa responsável pela obra. Com o intuito de resolver a questão de forma extrajudicial, o Município notificou a requerida por meio da Notificação Extrajudicial n. 655.729, expedida em 07 de novembro de 2019 e registrada no Cartório RTD Rio Preto, com o objetivo de solicitar providências para a correção dos defeitos de maneira amigável.

Mesmo ciente das irregularidades apontadas, a requerida não adotou as medidas necessárias para sanar os problemas, o que agravou a situação das unidades habitacionais afetadas. Diante da recusa da requerida em cumprir suas obrigações contratuais e reparar os vícios detectados, a requerente não encontrou outra alternativa senão recorrer ao Poder Judiciário para solucionar o impasse.

Assim, propôs a presente demanda e pleiteou a procedência da ação, com a consequente condenação da requerida à realização das devidas correções nas unidades afetadas, nos termos dos pedidos formulados na petição inicial, a fim de garantir a integridade das moradias e resguardar os direitos dos beneficiários do empreendimento.

Contudo, a contrário *sensu*, a requerida, Firenze Engenharia e Comércio Ltda., contesta a alegação da requerente, para sustentar que os problemas nos imóveis decorreram da falta de manutenção pelos mutuários e não de falhas de execução. Afirma ter seguido o projeto e o memorial descritivo da CDHU e do

Município, isentando-se de responsabilidade por suas deficiências, pois a soltura dos pisos cerâmicos foi o único vício de execução identificado.

Nestes moldes, após a análise das provas, a r. sentença em resumo, julgou procedente a ação de obrigação de fazer sob o fundamento na existência do vínculo obrigacional e do nexo de causalidade.

Daí o inconformismo da requerida. Sem razão, contudo.

Com efeito, inicialmente, registra-se, a título de ilustração, que a Administração Pública pode relacionar-se com os particulares por atos administrativos, os quais encontram sua legitimidade no governo da sociedade e na consecução do bem comum, ou por atos de vontade que dependem para a sua constituição da anuência do próprio particular, o qual concorre com a sua vontade para formar-se o contrato.

Nesta linha de entendimento, denota-se que no ordenamento jurídico em vigor, a contratação de obras, serviços, compras e alienações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e entidades da administração pública indireta, estão subordinados ao princípio constitucional da obrigatoriedade da licitação pública, no escopo de assegurar a igualdade de condições a todos os concorrentes e a seleção da proposta mais vantajosa (arts. 1º a 3º, da Lei n. 8.666/93 e art. 37, XXI, da CF).

Evidencia-se que, apesar das características peculiares do contrato administrativo, a administração não está desobrigada das obrigações assumidas no contrato, pois o contrato administrativo, como qualquer contrato, deve ser executado fielmente, exercendo cada parte seus direitos e cumprindo suas obrigações. *“Na execução do contrato administrativo, a Administração nivela-se ao particular, de modo que a cada obrigação deste corresponde um direito daquela e vice-versa, segundo as cláusulas contratuais e as normas pertinentes”* (HELY LOPES MEIRELLES, obra citada, pág. 209).

Tal contrato, bilateral, de forma geral rege-se pela autonomia

da vontade, o consenso das partes e a força obrigatória. O contrato faz lei entre as partes *pacta sunt servanda*, conseqüentemente, no curso do pacto elaborado, havendo inadimplência ou inexecução contratual, seja por parte da administração, seja por parte do particular, poderá acarretar ao faltoso a responsabilidade civil contratual, bem como ressarcir, quando evidente demonstrado, quanto aos agravos econômicos que afetem o equilíbrio contratual.

Nesta conformidade, é sabida a existência de entendimento de que, no curso do pacto elaborado, se houver inadimplência ou inexecução contratual, seja por parte da administração, seja por parte do particular, poderá acarretar ao faltoso a responsabilidade civil contratual.

Nesta linha de exposição, respeitado entendimento diverso, consigne-se que, no caso em apreço, restou amplamente comprovado que os vícios constatados nas unidades habitacionais decorreram de falhas na execução da obra e não da ausência de manutenção pelos mutuários, conforme alegado pela recorrente.

Nos termos da **Cláusula Oitava** das Obrigações e Responsabilidades da Contratada, a requerida comprometeu-se a executar a obra em estrita conformidade com as normas técnicas vigentes, utilizando materiais de qualidade e assegurando a integridade estrutural das unidades habitacionais, conforme disposto no contrato, ao estabelecer:

“8.1.7. Realizar integralmente os serviços, com rigorosa observância das diretrizes, dos projetos e demais elementos técnicos fornecidos pela CONTRATANTE, além das observações de fiscalização lançadas no Diário de Obras, bem como refazer ou corrigir, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços executados com erros, defeitos ou imperfeições técnicas, quer sejam decorrentes da execução dos serviços como dos materiais empregados.” (fl. 19 - grifo nosso)

“8.1.33. Responsabilizar-se pelo período de 5 (cinco) anos, contados a partir da emissão do "Termo de Recebimento Definitivo da Obra", pela reparação, às suas expensas, de qualquer defeito que decorra de falha técnica comprovada na execução das obras objeto deste contrato, bem como pela

segurança e solidez dos trabalhos executados, nos termos do artigo 618 do Código Civil Brasileiro.” (fl. 21 - grifo nosso)

A propósito, o Laudo Pericial Judicial (fls. 284/316), corroborado pelas respostas aos quesitos formulados pelas partes e pelo Juízo (fls. 403/404 e 453), apontou patologias construtivas que comprometeram a solidez e a funcionalidade dos imóveis, com evidentes falhas diretamente relacionadas à execução da obra.

Dentre os problemas identificados, destacam-se infiltrações, fissuras, batentes desalinhados e, especialmente, a soltura dos pisos cerâmicos. No caso específico dos pisos, a perícia judicial constatou falhas na aderência entre o contrapiso e o revestimento, resultado de deficiência na aplicação da argamassa colante, o que contraria as normas técnicas da construção civil.

Além disso, verificou-se que a espessura da camada de regularização estava abaixo do recomendado, com comprometimento à estabilidade do revestimento e deslocamentos relatados nos autos.

As fissuras identificadas em diversas unidades habitacionais também indicam problemas estruturais. A perícia judicial verificou que essas fissuras não são meramente estéticas ou decorrentes do uso inadequado pelos moradores, mas sim resultado de recalques diferenciais da fundação, falta de juntas de dilatação adequadas e movimentações térmicas que não foram corretamente previstas no projeto executivo ou mitigadas pela construtora durante a obra.

Destarte, esse quadro confirma que os vícios são inerentes à própria execução dos serviços e não um mero reflexo da ausência de manutenção posterior pelos mutuários.

Outro ponto relevante é que os problemas constatados são recorrentes em diversas unidades, circunstância que afasta a hipótese de desgaste isolado por uso inadequado ou falta de conservação. A presença simultânea dos mesmos vícios estruturais em diferentes imóveis do conjunto habitacional reforça a conclusão de que os defeitos decorrem da fase de construção e são de

responsabilidade da empresa executora.

Outrossim, constata-se que o Laudo Pericial Judicial elaborado forneceu elementos básicos da *expertise* de engenharia que são suficientes para conduzir à segura conclusão de existência de vícios construtivos nos imóveis. Não se verificam falhas técnicas e inconsistências na perícia que coloquem em dúvida a conclusão do *expert*, profissional capacitado e imparcial, da confiança do juízo de origem.

Na hipótese em exame, ao assumir a execução do contrato e o fornecimento dos materiais, a requerida comprometeu-se a garantir a qualidade da obra, nos termos do Convênio Administrativo celebrado. A **Cláusula Primeira**, que trata do objeto do contrato, dispõe expressamente que a contratação abrange a execução dos serviços e o fornecimento dos materiais, com rigorosa observância das especificações técnicas previstas no edital, ao dispor:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

*1.1. O objeto da presente contratação é a execução de **obras e serviços e fornecimento de material** para edificação de 57 (cinquenta e sete) unidades habitacionais, Tipologia CDHU TI33B-01, com 2 (dois) dormitórios, denominado empreendimento CEDRAL “D”, compreendendo os itens detalhados nas Planilhas de Valores Unitários e Orçamentária, nos Projetos e Memoriais Descritivos que integram este Edital e o convênio firmado com a CDHU, compreendendo, inclusive, a elaboração e execução de serviços de sondagem descritos em anexo ao edital, que integram o Edital da Concorrência nº 02/2012, e em conformidade com a carta proposta comercial da CONTRATADA.” (fl. 17 - grifo nosso)*

Em acréscimo, importante ressaltar que a empreiteira responde integralmente pela adequação técnica da obra, nos termos do artigo 618, *caput*, do Código Civil, independentemente da qualidade do projeto e dos materiais eventualmente fornecidos pelo Município ou pela CDHU.

Sua obrigação não se restringe à mera execução do que foi planejado, mas à entrega de uma obra sólida, segura e funcional. Sendo uma obrigação de resultado, a construtora deve garantir que os imóveis estejam livres de

vícios construtivos que comprometam sua habitabilidade e durabilidade, sob pena de responder pela reparação dos danos, ainda que o projeto apresente falhas.

Ainda que tenha seguido o projeto básico disponibilizado, competia à requerida, na qualidade de construtora, garantir que a execução estivesse em conformidade com as normas técnicas, para assegurar a estabilidade, durabilidade e funcionalidade dos imóveis. Eventual omissão dela nesse sentido implica na assunção de sua responsabilidade, caso existisse essa falha.

A mera adesão ao projeto não a exime de responsabilidade, pois cabe ao executor avaliar as condições do terreno, a adequação dos materiais e a correta aplicação das técnicas construtivas. Qualquer falha nesse processo pode resultar em vícios estruturais que comprometem a qualidade da obra.

Além disso, se houvesse deficiências no projeto ou nas especificações, cabia à requerida identificá-las e adotar medidas para evitar problemas futuros. Como especialista, tinha o dever de apontar inconsistências e sugerir correções antes ou durante a execução.

A inércia nesse sentido não a exime de responsabilidade, pois a obra deve respeitar as normas técnicas e as boas práticas da engenharia. No caso concreto, não há indícios de que a requerida tenha tomado providências para corrigir ou prevenir as irregularidades constatadas, reforçando sua obrigação de reparar os danos.

Como bem apontado pelo nobre Magistrado de primeiro grau, que abordou com precisão a questão, com argumentos que são adotados como razão de decidir, nos seguintes termos:

“[...] as imagens juntadas pelo I. Perito não deixam dúvidas acerca da má execução do serviço por parte da requerida.

Os defeitos retro mencionados estão comprovados nos autos. Não se firmou nenhuma contraprova. O que se tem como certo e indubitado é a problemática constatada após a execução do serviço pela empresa ré, em tempo hábil, dentro do período de garantia do serviço prestado.

Houve notificação contratual para constituir a empresa ré em mora (fls. 64/67). Os reclamos se deram em tempo hábil, conforme decidido às fls. 155/156. A garantia pela solidez do serviço é aquela prevista no art. 618, caput, do CC.

A natureza das obrigações de indenizar decorre do fato jurídico incontestável (contrato). Patente o vínculo obrigacional e o nexo de causalidade. Os fatos que ocasionaram os danos são de responsabilidade contratual da parte ré. O autor do dano é quem exerceu a atividade da prestação do serviço ineficiente.

A responsabilidade do construtor ou do empreiteiro é de resultado, pois se obriga pela boa execução da obra, de modo a garantir sua solidez e capacidade para atender ao objetivo para qual foi encomendada.

Assim, de rigor a procedência da ação para obrigar a requerida à execução dos reparos apontados na notificação administrativa de fls. 64/67, a serem apurados em sede liquidação de sentença.” (fl. 513)

Diante desse cenário, a responsabilidade da recorrente pelos vícios construtivos está devidamente caracterizada e impõe o dever de reparar os danos. Assim, mantém-se a r. sentença recorrida, pois restou comprovado que os problemas apresentados decorrem de falhas na execução da obra, afastando-se os argumentos da recorrente e confirmando sua obrigação de realizar os reparos necessários.

Ressalte-se, em arremate, que o presente Acórdão enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado, de modo que a sua leitura permite identificar com clareza os fundamentos do *decisum*. É o que basta para o respeito às normas de garantia do Estado de Direito, entre elas a do dever de motivação (CF, art. 93, IX).

De qualquer modo, 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, Ministro OG FERNANDES, Sexta Turma, j. 05/02/2013, DJe 18/02/2013).

Nesta esteira, por força de sua sucumbência e em face do resultado do julgamento do recurso, fica a vencida responsável por arcar com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios recursais arbitrados em 5% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do art. 85, §11º, do CPC, diante do pouco ato jurídico praticado pela parte, levando em conta a simplicidade da ação e por medida de equidade.

Com isto, de acordo com o contexto acima exposto, conclui-se lúdima a r. decisão proferida pelo nobre Magistrado de primeiro grau que deve prevalecer por seus próprios e jurídicos fundamentos, admitidos os prequestionamentos dos dispositivos legais e constitucionais passíveis de argumentação no presente julgado.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação externada.

MARTIN VARGAS

Relator