



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380789

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000488-79.2024.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que é apelante/apelado VITOR APARECIDO MOTA DACRUZ, é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Dracena/2ª Vara**
Processo nº: **1000488-79.2024.8.26.0168**
Apelante (s): **VITOR APARECIDO MOTA DACRUZ**
Apelado (s): **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu**
Juiz Prolator: Marcus Frazão Frota

VOTO N.º 33.737

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Ambas as partes apelam da sentença que condenou a CDHU ao pagamento de danos materiais e morais em decorrência de vícios na construção do imóvel. Legitimidade passiva da CDHU reconhecida, considerando sua posição na relação de consumo. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afastando a possibilidade de denúncia da lide. Laudo pericial constatou vícios construtivos, confirmando a obrigação de indenizar. *Quantum* de danos morais mantido, em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Recursos desprovidos.

A r. sentença de fls. 592/598, cujo relatório se adota, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com pleito de compensação por danos morais ajuizada por **VITOR APARECIDO MOTA DA CRUZ** e **EMILLY ZLATICI FRANZOTTI DA CRUZ** em face de **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, nos seguintes termos:

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial e o faço para: a) CONDENAR a ré a pagar ao autor indenização por danos materiais no valor

R\$12.918,94 (doze mil novecentos e dezoito reais e noventa e quatro centavos), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça (IPCA) com juros de mora pela taxa SELIC menos a atualização monetária, desde a citação; b) CONDENAR a ré a pagar ao autor indenização por danos morais no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça (IPCA) com juros de mora pela taxa SELIC menos a atualização monetária, desde a fixação. Sucumbente em maior parte, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais e com honorários do advogado da parte autora, ora fixados, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, em 15 % sobre o valor da condenação.

Inconformadas, ambas as partes apelaram.

O autor insurge-se (fls. 601/609) ao capítulo da r. sentença relativo aos danos morais, pugnando que o montante seja majorado a R\$20.000,00 (vinte mil reais), sustentando que o valor estipulado na decisão (R\$ 5.000,00 – cinco mil reais) é insuficiente para compensar o sofrimento e a angústia experimentada.

Por sua vez, a ré manifesta seu inconformismo, argumentando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva. No mérito, aduz ser incabível a aplicação do CDC, ser necessária a denunciação da lide ante o litisconsórcio passivo necessário com a empresa construtora, que o valor de indenização material é excessivo e destoa da razoabilidade, bem como que não caracterizado o dano moral, sob a tese de que os vícios construtivos não configuram danos à personalidade.

Recursos tempestivos, preparados e respondidos.

É o relatório.

É aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso vertente.

A CDHU ostenta posição de fornecedora na relação jurídica objeto da ação, ao passo que inegavelmente os autores se situam como consumidores. Os fatos se enquadram às normas prescritas nos arts. 2º e 3º do CDC, que disciplinam os pressupostos para caracterização da relação de consumo.

A despeito do negócio jurídico ter sido entabulado no âmbito do SFH, não se olvida que a atividade exercida, *in casu*, pela entidade é de comercialização de imóveis, o que legitima a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

No que concerne ao pleito de inclusão da construtora no polo passivo da demanda, possível vislumbrar que não se trata de hipótese de litisconsórcio necessário, mas tão somente de responsabilidade solidária de todos aqueles que foram incumbidos de executar as obras, cuja qualidade está sendo impugnada.

Solidária a responsabilidade, é faculdade do requerente litigar contra um, ou contra todos os que estejam incluídos na cadeia de fornecimento, sem prejuízo do direito de regresso da alienante

em face da construtora, o que deve ocorrer no *locus* próprio, vedada a denunciação à lide, na dicção legal do art. 88¹ do Código de Defesa do Consumidor.

Conforme ensinamento de Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto, “nas obrigações de solidariedade passiva, unificam-se os devedores, sendo facultado ao credor exigir de qualquer deles o adimplemento integral da prestação. Confere maior segurança e confiança quanto ao cumprimento, premissa básica do tráfego jurídico nas relações massificadas.” (**Manual de Direito Civil, 9ª Edição, Editora Juspodivm, 2024, p. 574**)

Vê-se, pois, que é aplicável à espécie o Código de Defesa do Consumidor e, conseqüentemente, o afastamento de denunciação da lide ou chamamento ao processo nos termos do art. 88, do referido diploma legal. Confira-se precedente de caso análogo:

APELAÇÃO – Ação de obrigação de fazer cumulada revisional de contrato e reparação de danos -- CDHU – Sentença parcialmente procedente – Irresignação recursal de ambas as partes – Aplicação do CDC - Litisconsórcio passivo facultativo - O consumidor lesado pode optar por ingressar com a demanda judicial contra todos os envolvidos na cadeia de fornecimento, ou tão somente contra um dos integrantes dessa cadeia, a fim de buscar a reparação pelos danos sofridos - Mérito - Vícios construtivos constatados em parecer técnico – Patologias endógenas, relacionadas a deficiências de ordem construtiva e erros de projeto - Reparação devida - Alegação autoral de que o imóvel foi edificado em cima de antigo lixo – Laudo pericial que afastou tal argumento – Não se trata de área que causa danos à saúde dos moradores - Pedido de pagamento de aluguéis durante o período de reforma – Acolhimento – Parecer técnico que apontou a necessidade dos moradores de deixarem o bem imóvel no período que

¹ Art. 88. Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide.

perdurar a reparação - Danos morais caracterizados - Indenização fixada em R\$ 8.000,00 que se encontra em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade - Sentença reformada - Recurso da ré não provido e recurso da autora parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1005045-18.2021.8.26.0297; Relator (a): Mônica Rodrigues Dias de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2024; Data de Registro: 29/07/2024).

Ainda, o laudo pericial identificou os vícios de construção, não havendo dúvida com relação à obrigação de indenizar por parte do vendedor.

Nestes termos, há de se manter a sentença por seus próprios fundamentos, conforme art. 252 do RITJSP, não havendo argumentos capazes de infirmar a conclusão jurídica alcançada na origem. Reporto-me aos fundamentos:

“A parte autora ajuizou a presente demanda, pretendendo a condenação da ré em obrigação de fazer e indenização por danos morais, em razão da presença de vícios construtivos no imóvel que adquiriu da ré.

A fim de elucidar a existência e origem dos danos alegados, **foi determinada a realização de prova pericial.**

E, de acordo com o laudo pericial, restou inequivocadamente demonstrada a existência de vícios construtivos no imóvel da parte autora, motivados por processos de execução inadequados.

Com efeito, o preciso trabalho pericial elaborado nos autos, por profissional especialista na área e de confiança deste Juízo, após examinar com minúcia o imóvel objeto da demanda, concluiu que:

"Após a inspeção detalhada do imóvel, foram constatados os seguintes vícios construtivos:

1. Fissura no reboco, indicando possíveis problemas de infiltração. 2. Janelas mal instaladas, com implicações, contribuindo para infiltrações. 3. Desprendimento do forro, afetando a integridade do acabamento interno. 4. Sinais de umidade tanto nas paredes quanto no teto, agravando os problemas de infiltração. 5. Trinca na parte superior do compartimento de gás, sem identificação clara da causa, podendo ser decorrente de mau uso ou falha na instalação.

Esses vícios construtivos comprometem a integridade do imóvel e podem gerar danos maiores se não forem tratados de forma adequada.

A má instalação das janelas e o desprendimento do forro, aliados à umidade nas paredes e no teto, indicam a necessidade de reparos urgentes para evitar o agravamento das infiltrações.

A trinca no compartimento de gás também representa um risco que deve ser corrigido.

A intervenção imediata é essencial para preservar a durabilidade da construção e garantir a segurança dos moradores." (fls. 543).

Acrescente-se que, conforme asseverado pela expert, a manutenção comum não impediria a ocorrência dos danos

decorrentes de mau projeto ou execução inadequada deste.

Por fim, a requerida não demonstrou a existência de culpa exclusiva da parte autora.

Destarte, ante a conclusão do D. Perito acerca da existência de vícios construtivos, de rigor a responsabilidade da ré pelos danos observados.

Pontue-se que incumbe à CDHU, em razão do contrato firmado, responder pela solidez da casa vendida, sendo certo que o direito da autora está assegurado pelo dever de garantia da ré, inerente ao contrato de compra e venda.

Observo que a requerente informou que procurou a requerida por várias vezes para resolver o problema e não obteve sucesso, motivo pelo qual é procedente a ação no sentido dos danos materiais causados à requerente.

Neste interim, o nobre perito anexou aos autos os valores a serem dispendidos pela requerente para que os vícios de seu imóvel sejam sanados (fls. 536), que perfazem a quantia de R\$ 12.918,94 (doze mil, novecentos e dezoito reais e noventa e quatro centavos).

Portanto, de rigor é a condenação da requerida na indenização material requerida, no importe apontado pelo expert.

Em relação aos danos morais, verifica-se que ficaram claramente demonstrados no presente caso, haja vista que os

transtornos causados pelos vícios construtivos existentes no imóvel e que impedem o seu uso regular e satisfatório, por certo, não podem ser considerados meros aborrecimentos. Isso porque a parte autora não é obrigada a conviver durante anos com os defeitos de construção do imóvel por ela adquirido, o que afeta a habitabilidade do local.

Como ponderado pelo Desembargador JOSÉ CARLOS COSTA NETTO, em caso análogo:

“Evidente que os vícios no imóvel do autor é fato causador de dano moral, haja vista o desconforto, angústia e sofrimento, uma vez que se trata do imóvel no qual reside e diz respeito ao direito à moradia.”

(TJSP; Apelação Cível 1020128-09.2018.8.26.0482; Relator(a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021).

A aquisição de imóvel novo, aliás, traduz preocupação com o recebimento de um bem absolutamente íntegro, sem histórico de uso ou desgaste.

No caso dos autos, ainda há a particularidade de se tratar de imóvel popular, a revelar que a estreita situação financeira da parte requerente foi destinada à aquisição e pagamento do imóvel.

(...) No caso, para fixação do dano moral, considero:

- a) a gravidade do fato,
- b) a intensidade do constrangimento,
- c) a capacidade econômica das partes,
- d) a função social da ré.

Seguindo tais parâmetros, entendo adequada a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).” (fls. 592/598; destaquei)

Com relação ao BDI, em que pese a insurgência da apelante, há entendimento pacífico de que este deve integrar a soma reparatória dos prejuízos materiais. Veja-se:

Agravo de instrumento. CDHU. Ação de indenização por danos materiais e morais. Fase de cumprimento provisório de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação oposta pela recorrente. BDI utilizado pelo perito na obtenção do valor homologado em sentença mantida por esta C. Câmara. Pretensão recursal que esbarra no art. 508 do CPC. Precedentes do STJ. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2180717-36.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024).

Vícios construtivos. Laudo pericial que atestou a existência de vícios construtivos, bem diferenciando-os daqueles decorrentes de falta de manutenção. Ré que não apresentou elementos aptos a infirmar as conclusões lançadas pelo expert. Danos materiais. Rejeição do pedido de afastamento

do índice de "Benefícios e Despesas Indiretas" – BDI. Elemento orçamentário que leva em conta os custos indiretos, não relacionados a materiais e mão-de-obra, devendo, portanto, integrar o cálculo. Dano moral não verificado. Indenização afastada. Vícios pontuais, que não se mostraram complexos e não revelaram qualquer prejuízo significativo à habitação ou à saúde do autor. Sentença revista em parte. Recurso da ré provido em parte e recurso da autora desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1000798-52.2021.8.26.0407; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/06/2024; Data de Registro: 26/06/2024).

Por fim, os danos morais foram bem reconhecidos e quantificados dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, não havendo razão para sua majoração.

Ante o exposto, **nego provimento aos recursos** e elevo os honorários para 17% (dezessete por cento) do valor atualizado da condenação nos termos do § 11, do art. 85, do CPC.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator