



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382764

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025017-81.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada MARIA DO LIVRAMENTO SANTOS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1025017-81.2023.8.26.0562

Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelado: Maria do Livramento Santos de Oliveira

Comarca: 8ª Vara Cível do Foro de Santos

Magistrado(a): Fernando de Oliveira Mello

Voto nº 6179

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INAPLICABILIDADE DA DENUNCIAÇÃO À LIDE. RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS POR EQUIDADE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 522/526, da qual adoto o relatório, cujo dispositivo transcrevo a seguir: *“Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para condenar a ré na obrigação de fazer em proceder, no prazo de 90 dias corridos, a contar da intimação após o trânsito em julgado, às obras necessárias para correção dos vícios e deficiências no imóvel da autora, apontadas na conclusão do laudo pericial, sob pena de multa de R\$ 500,00 por dia de atraso, observado o limite de R\$ 5.000,00, sem prejuízo de eventual conversão em perdas e danos, no valor descrito em perícia, caso não cumprida integralmente a obrigação. Faculto à requerida a pronta conversão em perdas e danos, como alternativa para cumprimento da obrigação de fazer, mediante o depósito - pela ré - do montante apurado pelo perito (R\$ 5.900,00), com atualização a partir do laudo, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, no prazo de que cuida o artigo 523 do CPC, a partir do momento em que intimada para tanto. Ante a recíproca sucumbência, as partes arcarão, em iguais proporções (50%), com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios fixados em 10% do*

valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça. Publique-se. Intime-se.”

Em suas razões recursais, arguiu a ré/apelante, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, porque a parte apelada não firmou nenhum contrato de seguro consigo. Ademais, o contrato firmado entre as partes se deu tão somente em relação ao financiamento do imóvel, figurando como responsável por sua construção a empresa Hema Construção Ltda, responsável pela infraestrutura, terraplanagem, redes de água, esgoto e energia elétrica, colocação de guias sarjetas e drenagens. Portanto, em caso de sinistro, a parte legítima para promover o pagamento da indenização é a construtora, conforme previsto nos contratos, cabendo a sua denúncia à lide. Afirma a inexistência da relação de consumo no caso vertente, de modo que inaplicável o Código de Defesa do Consumidor. Por fim, a parte requer que os honorários advocatícios sejam fixados com base no valor da condenação ou no proveito econômico auferido, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, e não exclusivamente sobre o valor da condenação. Argumenta, ainda, que o cálculo deve incidir sobre o montante efetivamente restituído, e não sobre o valor da quitação, em observância ao princípio da proporcionalidade e à liquidez da sentença. Pugna pelo provimento do recurso e pela improcedência da demanda (fls. 531/538).

Apelação tempestiva e bem preparada.

Contrarrazões às fls. 545/558.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

Consoante se denota dos autos, a autora firmou com a ré termo de permissão onerosa de uso de imóvel e instrumento particular de concessão de subsídios de termo de permissão onerosa de uso (fls. 22/41), bem como a ré pactuou com a empresa Hema Construção Ltda., em 04.12.2014, contrato para a execução de obras e serviços de engenharia para conclusão de empreendimento composto de 205 unidades habitacionais e demais serviços, denominado Santos “0”, no município de Santos/SP, (fls. 132/159).

Da legitimidade passiva, da denunciação à lide e da responsabilidade solidária da ré

A autora contratou com a ré e não diretamente com a construtora, conforme se evidencia dos autos. A construtora Hema Construção Ltda., foi contratada pela apelante para a execução das obras e do serviço de engenharia, sendo parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.

O contrato não pode ser oposto à autora, por se tratar de relação *inter alios*. Ademais, conforme bem destacado no laudo pericial (fls. 302/352), os vícios construtivos são atribuíveis à ré, que tinha o dever de fiscalizar a execução das obras, conforme cláusulas abaixo transcritas:

“Cláusula Nona - Das Obrigações e Responsabilidades da CDHU.

Cláusula 9.1.2. - Fiscalizar o desenvolvimento dos trabalhos, o que não eximirá, de modo algum, as responsabilidades da contratada sobre os mesmos.”

No tocante à relação de consumo, a ré se enquadra no conceito de fornecedora, previsto nos artigos 2º e 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, sendo irrelevante a existência de fins lucrativos. O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado nesse sentido, aplicando as disposições do CDC a contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação celebrados após a sua entrada em vigor (*AgRg no REsp 133468/MS e AgRg no REsp 1216391/RJ*).

Ademais, salienta-se, ainda, que, ao definir a figura do fornecedor, o Código de Defesa do Consumidor não exige a finalidade lucrativa como pressuposto.

A esse respeito, traz-se à baila a lição de Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves, que lecionam que:

“A respeito da finalidade lucrativa ou não da pessoa jurídica fornecedora, é interessante reproduzir o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que 'Para o fim de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o reconhecimento de uma pessoa física ou

jurídica ou de um entre despersonalizado como fornecedor de serviços atende aos critérios puramente objetivos, sendo irrelevantes a sua natureza jurídica, a espécie dos serviços que prestam e até mesmo o fato de se tratar de uma sociedade civil, sem fins lucrativos, de caráter beneficente e filantrópico, bastando que desempenhem determinada atividade no mercado de consumo mediante remuneração' (STJ REsp 519.310/SP Terceira Turma Rel. Min. Nancy Andrighi j. 20.04.2004). Desse modo, entidades beneficentes podem perfeitamente ser enquadradas como fornecedoras ou prestadoras, sem qualquer entrave material. Os fornecedores ou prestadores podem ser pessoas jurídicas de Direito Público ou de Direito Privado. Entre as primeiras, merecem relevo os serviços públicos que estão abrangidos pelo CDC, inclusive com tratamento específico no seu art. 22, tema que ainda será abordado no presente capítulo. Entre as últimas, os grandes fornecedores e prestadores são empresas privadas, inclusive com atuação em vários países (empresas multi ou transnacionais). Nesse contexto, a dicção legal estabelece que o fornecedor pode ser uma pessoa nacional ou estrangeira, sendo irrelevante qualquer tipo de limitação. Na verdade, o que interessa mesmo na caracterização do fornecedor ou prestador é o fato de ele desenvolver uma atividade, que vem a ser a soma de atos coordenados para uma finalidade específica." (Manual de direito do consumidor: direito material e processual, 6ª Edição, São Paulo: MÉTODO, 2017).

Logo, a responsabilidade da ré é solidária com a construtora, cabendo à vencida ajuizar eventual ação de regresso.

Ademais, este Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante tem entendido que, em contratos como os dos autos, a CDHU não atua como mera estipulante, mas sim como verdadeira responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, de modo que deve figurar no polo passivo da demanda, respondendo pelos danos constatados.

Nesse sentido, já decidiu esta Colenda 6ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS *Decisão que indeferiu a denúncia da lide à construtora do empreendimento, bem como à seguradora Excelsior Manutenção Impossibilidade de se impor ao consumidor as garantias construtivas avançadas entre incorporadora e construtora Comprador que constitui autêntico terceiro frente a tais trâmites contratuais Formação de lide paralela que não se coaduna*

com a norma consumerista A denunciação da lide à seguradora introduziria fundamento diverso na demanda (riscos acobertados pela apólice), o que não se pode admitir Precedentes Agravo desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2105723-42.2021.8.26.0000; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2º Vara; Data do Julgamento: 27/07/2021; Data de Registro: 27/07/2021));

“AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação de reparação de danos - Vícios de construção - Decisão que indeferiu as preliminares arguidas pela CDHU, de ilegitimidade passiva, e inclusão da construtora no polo passivo da demanda, como litisconsorte necessário - Irresignação Não acolhimento Existência de relação de consumo entre as partes que não se descaracteriza pelo fato de a ré ser empresa pública, sem finalidade lucrativa e por oferecer habitação popular por meio de programas sociais - Agravante que oferece imóveis no mercado de consumo e se enquadra no conceito de fornecedora, nos termos dos arts. 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Hipótese de litisconsórcio passivo facultativo, nos termos do artigo 25,§1º, do CDC - Responsabilidade solidária dos fornecedores de produto em relação consumerista (art. 48, do CDC), de sorte que qualquer um pode ser acionado DENUNCIAÇÃO À LIDE - Inadmissibilidade nos termos do art. 88 do CDC. Precedentes Decisão mantida Recurso desprovido.” (Agravo de Instrumento 2049425-2024.8.26.0000, Relator Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito.

Esse o escólio de Claudia Lima Marques, Antonio Herman V. Benjamin e Bruno Miragem:

"A finalidade desta norma é dar celeridade ao pleito indenizatório do consumidor e ao mesmo tempo evitar a multiplicação de teses e argumentos de defesa que dificultam a identificação da responsabilidade do fornecedor. Não se pode perder de vista que a regra determinante do regime de responsabilidade civil do CDC é o da responsabilidade objetiva e solidária dos membros da cadeia de fornecimento. Desta forma, enquanto o CDC estabelece esta solidariedade, também veda a denunciação de modo a permitir que o consumidor, conforme seus interesses e possibilidades, demande o agente econômico integrante da cadeia de fornecimento que melhor atenda aos seus interesses" (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, Ed. RT, 4ª ed., 2013, p. 1643).

Portanto, reconhecida a responsabilidade da ré pelo

ressarcimento dos danos decorrentes dos vícios construtivos detectados no imóvel, cujas manifestações patológicas advém do interior da estrutura para o exterior e são inerentes à própria edificação, ou seja, má qualidade do material e falhas na sua execução da obra.

Desse modo, era mesmo de rigor a condenação da ré na obrigação de fazer os reparos necessários.

Dos honorários advocatícios

No que atinge aos honorários sucumbenciais, ficou assentado, pelo C. Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do tema 1076, que:

“i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa;

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”

No caso, o proveito econômico obtido é reduzido, de modo que a fixação dos honorários sobre esse montante se revelaria irrisória. Por outro lado, a fixação sobre o valor atualizado da causa também não se mostra razoável, pois resultaria em montante excessivo.

Diante do acima exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto, tão somente para, em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, condenar a apelante ao pagamento de honorários advocatícios no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), ao advogado da parte apelada, nos termos do artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator