



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385552

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004820-85.2023.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é apelante/apelado DOUGLAS SILVA COSTA DE SÁ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso do autor 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1004820-85.2023.8.26.0407

Apelante/Apelado: Douglas Silva Costa de Sá

Apelado/Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

(Voto n° 44,352)

EMENTA: INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – PROVA PERICIAL APONTOU FALHAS CONSTRUTIVAS NO IMÓVEL TAIS COMO FISSURAS E INFILTRAÇÕES – RESPONSABILIDADE DA CDHU – CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DO VALOR INDICADO NO LAUDO A TÍTULO DE DANO MATERIAL, INCLUSIVE A TAXA DE BDI – DANO MORAL CONFIGURADO - “QUANTUM” INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$5.000,00 – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO DA RÉ DESPROVIDO, PROVIDO O DO AUTOR.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 439/445, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial e condenou a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais à parte autora, no respectivo valor total geral da unidade (orçamento de fls. 387), excluídos os valores a título de BDI, corrigidos desde a data do laudo e acrescidos de juros de mora legais da citação, afastando o pedido de indenização por danos morais.

Em razão da sucumbência recíproca, condenou as partes nas custas e despesas processuais e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da condenação em favor do patrono do autor e 10% do proveito econômico obtido em favor do patrono da ré, ressalvada a gratuidade de justiça.

Irresignado, o autor recorre pugnando pela inclusão

do índice BDI na indenização por dano material e pela fixação de indenização de danos morais (fls. 448/457).

A requerida, por seu turno, apela suscitando, em sede preliminar, ilegitimidade passiva e nulidade da sentença por cerceamento de defesa. No mérito, alega ser inaplicável à hipótese a legislação consumerista; ser hipótese de denunciação da lide a construtora "HBJ CONSTRUTORA EIRELE"; os danos apresentados no imóvel foram causados pelo decurso do tempo; não houve manutenção do bem pelo mutuário, devendo ser afastada a condenação imposta; aponta prática de advocacia predatória e ausência de pedido prévio administrativo. Pede a improcedência dos pedidos e, subsidiariamente, a conversão da indenização em obrigação de fazer, haja vista a inocorrência de quitação da unidade habitacional e, por fim, o ressarcimento apenas das custas efetivamente adiantadas pelo autor (fls. 459/483).

Contrarrazões às fls. 492/512.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DOS RECURSOS - Ambos os recursos são recebidos nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2.- SÍNTESE DA DEMANDA - O autor ajuizou a presente ação visando à condenação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) à obrigação de reparar os danos decorrentes dos vícios

construtivos existentes no imóvel adquirido, bem como ao pagamento de indenização de danos morais.

De acordo com as alegações iniciais, firmou instrumento particular de compra e venda com a requerida, por meio de financiamento de imóvel residencial, em 29.10.2021; com o passar do tempo problemas como rachaduras, rejunte mal-acabado, pisos lascados e trincados além de infiltrações e umidade, principalmente nas paredes e no banheiro do imóvel. Diante da ausência de solução amigável, foi impulsionado a ajuizar a presente ação.

Apresentada a contestação (fls. 69/88); o laudo pericial foi acostado às fls. 342/388, e, por fim, sobreveio a r. sentença recorrida (fls. 439/445).

3.- DO ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA - A requerida alega nulidade da sentença ante a ausência de esclarecimento da perita.

Sem razão, contudo.

Em petição de fls. 397/403 a requerida pleiteou a intimação da perita para apresentar "justificativas plausíveis para responsabilizar a requerida, já que a situação foi causada por descaso e falta de zeladoria do próprio requerente". No entanto, o laudo foi suficientemente claro ao confirmar a existência dos vícios construtivos em decorrência de inadequado processo construtivo, de acompanhamento irregular por parte da requerida, bem como a utilização de material e mão de

obra de baixa qualidade.

Assim, o magistrado sentenciante formou sua convicção à luz dos elementos contidos nos autos, sendo desnecessário qualquer justificativa pela perita.

Afasta-se, portanto, a preliminar suscitada pela requerida.

4. - DAS DEMAIS QUESTÕES DE MÉRITO - Os recursos serão analisados em conjunto.

Inicialmente observa-se que o Código de Defesa do Consumidor se aplica à relação jurídica em questão.

Afinal, "o fato de ser empresa pública, sem finalidade lucrativa, não descaracteriza, no caso, a existência de relação de consumo, eis que a ré oferece imóveis no mercado, ainda que no contexto de programas habitacionais estatais e de cunho social, imóveis estes que são adquiridos onerosamente pelos compradores (independentemente da existência de subsídio estatal), enquadrando-se a ré e os adquirentes, respectivamente, nos conceitos de fornecedor e consumidor previstos nos arts. 2º e 3º, do CDC" (TJSP, 8ª Câm. Dir. Priv., AI 2197942-45.2019.8.26.0000, rel. Des. Silvério da Silva, j. 23.10.2019).

No caso, a requerida insiste em isentar-se da responsabilização atribuindo-a a terceira pessoa, HBJ CONSTRUTORA EIRELI, em decorrência de cláusula contratual.

No entanto, são inúmeros os precedentes deste E. Tribunal no sentido de que em contratos desta natureza a CDHU atua como verdadeira responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, devendo figurar no polo passivo da demanda indenizatória, porque é quem consta como vendedora/credora fiduciária no contrato mantido com o autor.

Eventual responsabilidade da HBJ CONSTRUTORA EIRELI não configura hipótese de litisconsórcio passivo necessário, mas caso de litisconsórcio passivo facultativo, nos termos do artigo 25, § 1º, do CDC.

E isso porque há ocorrência de responsabilidade solidária dentre todos os fornecedores da cadeia de consumo, podendo o adquirente escolher contra quem vai demandar, sem prejuízo do direito de regresso a ser deduzido em via autônoma.

Como cediço, a solidariedade passiva enquadra-se no inciso I do art. 113 do CPC e, portanto, é hipótese de facultatividade (TJSP, 12ª Câmara de Direito Privado, Ag 7324680-3, rel. Des. Rui Cascaldi, *apud* NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: ed. RT, 2015, p. 515).

Nesse sentido e direção, este E. Tribunal assim já decidiu: "DENUNCIAÇÃO DA LIDE. COMPRA E VENDA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. CDHU. Pretensão da autora fundada em contrato de compra e venda, com fundamento no art. 12 do CDC. Descabida denúncia da lide à seguradora. Aplicação do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

art. 88 do CDC. Vedada a denunciação. Precedentes. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. Agravante que é vendedora e credora fiduciária. Município que não participou do contrato de compra e venda. Descabida a inclusão do Município de Anhumas no polo passivo. Precedentes. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. Cabimento. Relação de consumo que envolve consumidores hipossuficientes. Dificuldade da autora em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, ante as peculiaridades da causa. Decisão mantida. Recurso não provido" (TJSP, 5ª Câmp. Dir. Priv., AI 2020567-52.2022.8.26.0000, rel^a. Des^a. Fernanda Gomes Camacho, j. 14.03.2022)"

Quanto à alegação de prática de litigância predatória, em que pese o que dispõe o Enunciado 16 do Comunicado CG nº 424/2024, é certo que ele não é vinculante e a propositura de ação judicial prescinde da adoção de providência administrativa para a tentativa de solucionar os alegados problemas no imóvel, que, de toda forma, não são reconhecidos pela requerida. Além disso, infere-se que a inicial foi redigida de maneira individualizada e instruída com os documentos pessoais necessários.

E, após detida análise dos autos, notadamente da prova pericial, verifica-se que foi constatada a "presença de vícios construtivos, principalmente causados por falhas na impermeabilização da fundação, mau assentamento de esquadria e baixa qualidade de materiais. Esses problemas resultaram em infiltrações, manchas de umidade e fissuras. As falhas são atribuídas à má execução da obra, não à falta de manutenção pela

requerente" (fls. 354).

Destarte, o fato de terem sido utilizados na obra materiais que atendem às exigências de programas habitacionais similares não tem o condão, por si só, de afastar a responsabilidade pelas falhas construtivas encontradas no imóvel.

Nesses termos, configurada a responsabilidade da CDHU, deve ser mantida a condenação imposta para que pague indenização por dano material à autora no montante apurado pela perícia, inclusive a taxa de BDI, pois refere-se a índice da construção civil, sendo um elemento orçamentário que auxilia o profissional responsável por ele a compor o preço adequado levando em conta os custos indiretos, não relacionados aos materiais e mão de obra.

Descabida, por outro lado, a conversão da indenização em obrigação de fazer, visto que a ausência de quitação da unidade não constitui óbice ao pleito indenizatório.

Em relação ao dano moral, é evidente que as anomalias encontradas no imóvel causam riscos à saúde e segurança dos moradores, ultrapassando o mero aborrecimento do cotidiano.

A par disso, evidente a angústia que, por certo, tomou conta do autor ao deparar-se com inúmeras irregularidades no imóvel adquirido no sonho da casa própria.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Ainda assim, a insegurança e a intranquilidade que disso, certamente, resultaram não podem ficar por isso mesmo.

No tocante ao *quantum*, deve-se lembrar que o balizamento do dano moral há de ser fixado dentro de uma razoabilidade, ou seja, reparar a dor sofrida sem que haja um enriquecimento sem causa por parte da vítima. (STJ, REsp. 245.727/SE, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ. de 5.6.2000; 3ª T., REsp. 578.682-0/SC, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, v.u. DJ. de 29.06.2004).

Por isso, na hipótese, razoável a fixação do valor da indenização por danos morais em R\$5.000,00, com incidência de correção monetária contada desta decisão (STJ, Súmula 362) e juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso (STJ, Súmula 54).

Nesse sentido: "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência condenando a requerida na obrigação de reparar os defeitos construtivos. Insurgência das partes. Cerceamento de defesa - Não caracterizado. Preliminares de ilegitimidade passiva e denunciação à lide que foram rechaçadas em agravo de instrumento julgado por essa Colenda Câmara. CDC - Aplicabilidade - Parte ré que atuou como fornecedora de bens no contrato firmado. Dano moral - Cabimento - Frustração pela não fruição adequada do imóvel adquirido, cujos vícios estruturais foram constatados por laudo pericial. Dano moral caracterizado e arbitrado em R\$

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

5.000,00, em razão da dimensão do dano verificado. Sentença reformada. Sucumbência prevalente à Ré.” RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO, NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA REQUERIDA. (TJSP, 4ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1001371-57.2022.8.26.0439, rel. Des. Vitor Frederico Kämpel, j. 12.09.2023).”

5. - DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do resultado dos recursos, modifico a distribuição da sucumbência para condenar a ré a arcar integralmente com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação, já considerada a fase recursal.

6. - CONCLUSÃO - Daí por que nega provimento ao recurso da ré e se dá provimento ao recurso do autor para fazer incidir o BDI, bem como condenar a ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$5.000,00.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica