



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000390309**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001306-02.2023.8.26.0383, da Comarca de Nhandeara, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada ROSALIA ALVES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**SILVÉRIO DA SILVA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 40836**

**APELAÇÃO Nº: 1001306-02.2023.8.26.0383**

**COMARCA: FORO DE NHANDEARA**

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

**APELADA: ROSALIA ALVES DOS SANTOS  
PFJ**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDHU. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. Sentença Parcialmente Procedente que condenou a ré, CDHU, ao pagamento de R\$10.780,00 por danos materiais e R\$10.000,00 por danos morais. A ré apelou, alegando prescrição, ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC, e ausência de responsabilidade pelos danos morais e materiais. PRELIMINAR: INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. Não se aplica a prescrição trienal alegada pela ré, mas para indenização por vícios de construção é considerado o prazo de 10 anos, fulcrado no art. 205 do CC. Precedente do C. STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA: Incontroversa atuação da CDHU como uma das fornecedoras do imóvel. Responsabilidade Solidária que se aplica in casu. Hipótese em que todos os fornecedores respondem por eventuais danos. Ausência de litisconsorte necessário. Autora que pode demandar todos os fornecedores ou escolher qual, dentre eles, podem responder pelos danos. Precedentes do TJSP. MÉRITO: Autora que evidenciou vícios de construção no imóvel, demandando a CDHU para realizar a indenização por danos morais e materiais. Laudo Pericial produzido nos autos que constatou vícios que somam prejuízo de R\$10.780,00. Art. 186 e 927 do CC. Condenação por danos materiais evidenciados. Valor fixado em primeiro grau devido. Danos morais evidenciados. Autora que teve a expectativa de moradia digna violada. Quantum da reparação extrapatrimonial fixada em R\$10.000,00 que se mostra proporcional e razoável ao caso. Precedentes desta 8ª Câmara de Direito Privado. Sentença Mantida. Negado Provimento ao recurso.

A sentença a fls. 475/485, cujo relatório se adota, julgou procedente o pleito autora, condenando a ré ao pagamento de R\$10.780,00 (dez mil setecentos e oitenta reais) a título de danos materiais e R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais.

Irresignada, a requerida apresenta recurso de apelação a fls. 488/521 visando a alteração integral da r. sentença, sob o argumento de prescrição do direito pleiteado, pois a requerente tomou posse do imóvel em dezembro de 2016, enquanto a propositura desta demanda ocorreu apenas em agosto de 2023, após ultrapassar o prazo trienal e, portanto, alcançada a prescrição.

Afirma que é parte ilegítima para responder ao processo, mas sim o Município de Nhandeara, a qual ficou responsável pela construção e fiscalização do imóvel em comento e deve ser responsabilizada por eventual má construção. Pugna, ainda, pela denúncia da lide do Município.

Sustenta a inaplicabilidade da legislação consumerista, bem como a ausência de falha ou ilegalidade capaz de ensejar danos morais indenizáveis, os quais só são cabíveis em caso de inhabilitabilidade, segundo a Justiça Federal.

Aponta a ausência de obrigação em indenizar danos materiais, pois os danos evidenciados decorrem de desgaste natural, os quais ocorreriam independente da sua utilização, devendo ser considerado que a autora não é proprietária do imóvel.

No caso de permanência da condenação, pugna pela conversão da indenização em obrigação de fazer.

Alega que a quantidade de ações distribuídas em face da ré, ora recorrente, denota características de litigância predatória, sendo hipótese de sobrestamento do feito.

Aduz que deverá ser ressarcido o que a parte autora efetivamente adiantou, visto ausência de norma que determine pagamento de custas quando a parte vencedora for beneficiária de justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 527/547.

### **É o relatório.**

Preliminarmente, a prescrição suscitada pela  
Apelação Cível nº 1001306-02.2023.8.26.0383 -Voto nº 40836

recorrente não deve prosperar, pois não se trata de prazo trienal, como alegado pela ré, mas sim de prazo decenal, conforme art. 205 do CC.

No mesmo sentido, o C. STJ sedimentou o entendimento de que **"o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos"** (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

Considerando, portanto, o entendimento supra, bem como o dispositivo citado, pode-se concluir que não decorreu o período de 10 (dez) anos para a aplicação da prescrição em comento.

Ainda em sede preliminar, não há que falar em ilegitimidade passiva da CDHU, tampouco na transferência da responsabilidade ao Município, pois, tratando-se de responsabilidade solidária, cabe à autora a escolha de demandar todos os fornecedores ou apenas um deles.

Nesse sentido:

APELAÇÕES CÍVEIS – Ação de indenização por danos materiais e morais – Vício construtivo – CDHU – Sentença de parcial procedência – Irresignação das partes – Tese preliminar sustentada pela requerida, de ilegitimidade passiva e prescrição, e, no mérito, alegação de inaplicabilidade do CDC, ausência de responsabilidade civil, necessidade de denúncia da lide e de litisconsórcio passivo e inaplicabilidade do índice BDI (Benefício e Despesas Indiretas) na quantificação dos danos materiais – Não acolhimento – Prescrição afastada – O Colendo Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido da aplicação do prazo geral de 10 anos do Código Civil para a prescrição da pretensão de indenização por vícios de construção – **A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo plenamente responsável perante o**

**adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa – Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário – CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente – CDC aplicável – Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do Código Consumerista – Danos materiais caracterizados – BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) que constitui elemento orçamentário utilizado para auxiliar no cálculo do preço da obra – Pretensão autoral de condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais – Acolhimento – Danos morais caracterizados – Violação positiva do contrato – Situação de angústia e frustração que extrapola o mero aborrecimento – Reforma da sentença tão somente para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no patamar de R\$ 5.000,00 – RECURSO DA REQUERIDA DESPROVIDO, PARCIALMENTE PROVIDO O DA AUTORA. (TJSP; Apelação Cível 1000838-80.2023.8.26.0369; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025 – destacamos)**

Portanto, havendo responsabilidade entre os fornecedores no caso em testilha, todos eles devem responder pelos danos causados de forma conjunta ou individualmente, a critério da autora, não havendo que falar em litisconsorte necessário para pleitear a denúncia à lide, tampouco em ilegitimidade passiva da ré.

Assim, **rejeito** as preliminares arguidas.

Superadas tais questões, passo, doravante, à análise

do mérito, sendo oportuno mencionar, inicialmente, a aplicação da legislação consumerista, pois estão presentes os requisitos contidos nos artigos 2º, 3º e seguintes do Código de Defesa do Consumidor (doravante CDC).

No caso em voga, as partes firmaram compromisso de compra e venda mediante financiamento imobiliário, onde a autora, após a tempo de aquisição, notou problemas estruturais decorrente de vícios de construção, demandando a ré CDHU para a reparação dos danos materiais e morais cabíveis *in casu*.

Em sede de instrução, houve a realização de prova pericial a fim de constatar eventuais danos e sua extensão, oportunidade esta em que o expert concluiu pela existência de vícios de construção, cuja reparação totalizaria R\$10.780,00 (dez mil setecentos e oitenta reais), conforme fls. 391.

Destarte, evidenciado o dano decorrente da má prestação de serviço por parte da CDHU, a r. sentença se mostra correta ao determinar a condenação por danos materiais, não havendo razão para alterações.

A mesma sorte é o que diz respeito a reparação pelos danos morais, mormente em razão da frustração da autora, a qual teve frustrada a expectativa de moradia digna após os vícios de construção causados pelo réu.

Desse modo, é o caso de confirmar a existência de dano moral indenizável no caso em comento.

No tocante ao *quantum* dos danos morais, o magistrado de primeiro grau fixou o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), o qual se mostra suficiente para reparar o mal causado à autora, bem como observa o princípio da razoabilidade, adequação e proporcionalidade.

À vista disso, eis o entendimento desta 8ª Câmara quanto ao valor dos danos morais em casos análogos:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – CDHU - **Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido para moradia. Sentença de primeira instância condenou a ré ao pagamento de R\$ 23.231,35 por danos materiais e R\$ 10.000,00 por danos morais.** A relação entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, configurando responsabilidade solidária entre os partícipes da cadeia de fornecimento. A prescrição aplicável é a decenal, conforme entendimento do STJ, afastando a alegação de prescrição quinquenal. A prova pericial confirmou a existência de vícios construtivos, justificando a indenização por danos materiais e morais. O BDI adotado está justificado e necessário para garantir a viabilidade financeira do projeto. Termo inicial dos juros de mora da indenização por danos morais deve ser a data da citação. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO E RECURSO DO AUTOR PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001341-84.2023.8.26.0407; **Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;** Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025 – destacamos)

APELAÇÃO – Ação indenizatória – Vícios de construção – Insurgência recíproca – Responsabilidade objetiva da construtora – Laudo pericial que constatou a existência de vícios de construção – Danos materiais mantidos – **Desídia da ré que ultrapassou o mero aborrecimento – Danos morais caracterizados – Valor da indenização arbitrado em R\$ 10.000,00 que se mostra**

**adequado e em simetria com a norma do artigo 944, caput, do Código Civil, pois a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se, ainda, aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade –**

Sentença mantida - Recursos não providos.  
(TJSP; Apelação Cível

1007692-72.2022.8.26.0451; **Relator**

**(a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2024; Data de Registro: 02/10/2024 – destacamos)**

VÍCIOS CONSTRUTIVOS – OBRIGAÇÃO DE FAZER – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – Sentença de procedência para condenar a ré em obrigação de fazer os reparos necessários no imóvel do autor, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 10.000,00 Insurgência. PRELIMINARES de ausência de fundamentação e nulidade do laudo afastadas. Sempre que o laudo do perito judicial, que necessariamente há de ser idôneo, competente e criterioso, conseguir a fixação de um valor tão próximo da realidade objetiva, quanto possível, deve ser ele adotado na decisão do magistrado. Laudo pericial conclusivo, produzido de acordo com os pontos controvertidos fixados, atestando a existência de vícios construtivos. IMPUGNAÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER tendo em vista que a ré se encontra em recuperação judicial. Inadmissibilidade. A obrigação de fazer não se submete ao plano de recuperação judicial, uma vez que diz respeito à obrigação ilíquida. Em se tratando de demanda ilíquida o feito terá prosseguimento no juízo originário, e poderá o juízo "determinar a reserva da importância que estimar devida na recuperação judicial ou na falência" para, em caso de a demanda tornar-se líquida, incluir o crédito na classe devida. Inteligência do art. 6º, caput e §§ 1º e 3º, da

Lei nº 11.101/05. **DANOS MORAIS.** Caracteriza dano moral indenizável a surpresa desagradável e a frustração de expectativa do comprador com a entrega de imóvel com vícios construtivos, aliados aos transtornos decorrentes da convivência com as obras necessárias para a correção dos problemas. Valor da compensação (R\$ 10.000,00) que deve ser mantido. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0004415-03.2019.8.26.0344; **Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado;** Foro de Marília - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024 – destacamos)

Diante do exposto, é o caso de manter a indenização por danos morais no valor fixado em primeiro grau, bem como a reparação pelos danos materiais, conforme os termos da r. sentença, a qual deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, com fulcro no art. 252 do RITJSP.

Pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

Em tempo, ante o recurso de apelação com provimento negado, majoro os honorários advogado fixados em primeiro grau para 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

**SILVÉRIO DA SILVA**

**Relator**