



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010509-18.2023.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado ARNALDO ALVES CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1010509-18.2023.8.26.0664

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

Apelado: Arnaldo Alves Cardoso

Votuporanga

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator: Og Cristian Mantuan

Voto nº 20106

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta pela CDHU contra sentença que julgou procedente ação de indenização por vícios construtivos em imóvel adquirido por meio de programa habitacional. A decisão condenou a requerida ao pagamento de R\$ 14.793,38 por danos materiais e R\$ 10.000,00 por danos morais. Sustenta a ré, em preliminar, a prescrição trienal da pretensão autoral. No mérito, alega ilegitimidade passiva, ausência de relação de consumo, necessidade de denúncia da lide à construtora Construmat Colina Engenharia e Comércio Ltda., inexistência de danos morais e falta de comprovação dos danos materiais. Requer, ainda, subsidiariamente, a realização direta dos reparos pela própria CDHU e a redução da indenização fixada.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) definir se a pretensão autoral está prescrita; (ii) verificar se a CDHU é parte legítima para responder pela demanda; (iii) determinar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida; (iv) analisar a possibilidade de denúncia da lide à construtora; (v) aferir a existência de danos morais e materiais indenizáveis; e (vi) deliberar sobre a legitimidade do pedido de realização direta dos reparos pela requerida.

III. Razões de Decidir

3. Afasta-se a alegação de prescrição com fundamento no art. 1º do Decreto 20.910/1932, que prevê prazo quinquenal para ações movidas contra empresas públicas prestadoras de serviço público essencial, como a CDHU.

4. A CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo, pois integra a cadeia de fornecimento do bem e figura como vendedora do imóvel, sendo responsável pelos vícios construtivos, conforme estabelece o CDC (arts. 7º, 18 e 25).

5. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica entre as partes, conforme entendimento pacificado no STJ, independentemente da finalidade lucrativa da fornecedora.

6. A denúncia da lide à empresa construtora é vedada nas

demandas de consumo, nos termos do art. 88 do CDC.

7. A perícia judicial foi clara e conclusiva quanto à existência dos vícios e à extensão dos danos materiais, sendo adequada a fixação da indenização em R\$ 14.793,38. Quanto aos danos morais, restou caracterizada a frustração legítima do consumidor, extrapolando os meros aborrecimentos do inadimplemento contratual, o que justifica a manutenção da indenização fixada em R\$ 10.000,00.

8. Não se admite a pretensão da ré de realizar diretamente os reparos, uma vez que a demanda é exclusivamente indenizatória, e não de obrigação de fazer. Tal providência não foi requerida pelo autor e, portanto, não integra o objeto da lide.

IV. Dispositivo e Tese

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Aplica-se o prazo prescricional quinquenal às ações indenizatórias propostas contra a CDHU, nos termos do Decreto 20.910/1932. 2. A CDHU possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel que comercializa. 3. O Código de Defesa do Consumidor aplica-se à relação entre a CDHU e o adquirente do imóvel, independentemente da ausência de finalidade lucrativa da fornecedora. 4. É incabível a denúncia da lide em ações de consumo, conforme dispõe o art. 88 do CDC. 5. Restando comprovados os vícios construtivos por laudo pericial judicial, é devida a indenização por danos materiais no valor apurado. 6. O descumprimento contratual em relação de consumo, quando acarreta frustração substancial das legítimas expectativas do consumidor, justifica a reparação por danos morais.

Dispositivos relevantes citados: Decreto 20.910/1932, art. 1º; CC, arts. 205, 406, §1º, e 405; CDC, arts. 2º, 3º, 7º, 18, 25, 34, 51, 88; CPC, arts. 85, §2º e §11, e 487, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.635.716/DF, Rel. Min. Regina Helena Costa, j. 04.10.2022; STJ, EREsp 1.725.030/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. 14.12.2023; STJ, AgRg no REsp 821.458/RJ, Rel. Min. Vasco Della Giustina, j. 16.11.2010; TJSP, Apelação Cível 1002100-53.2023.8.26.0664, Rel. Des. José Aparicio Coelho Prado Neto, j. 08.04.2024; TJSP, Apelação Cível 1001732-27.2023.8.26.0411, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, j. 14.03.2025; TJSP, Apelação Cível 1002485-81.2023.8.26.0411, Rel. Des. Mario Chiuvite Junior, j. 14.03.2025.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 553/559 que, em ação de indenização, julgou procedente a demanda, nos seguintes termos:

"Pelo exposto e tudo mais que consta dos autos, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados, para condenar a ré ao pagamento no valor de R\$ 14.793,38. (quatorze mil, setecentos e noventa e três reais e

trinta e oito centavos), a título de indenização para sanar as avarias do imóvel e R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de dano moral, julgando extinto o processo com resolução do mérito com base no art. 487, inciso I do CPC. O valor de R\$ 14.793,38. (quatorze mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e oito centavos) deverá ser atualizado pela Tabela Prática do TJSP com aplicação da SELIC, conforme nova regra do art. 406, §1º do CC, desde a confecção do laudo. Quanto ao dano moral, aplica-se as Súmulas 326 e 362 do STJ, com incidência da Tabela do TJSP, mais SELIC conforme nova regra do art. 406, §1º do CC desde à citação. Condeno a ré ao pagamento das despesas do processo, custas judiciais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor do proveito econômico nos termos do art. 85, §2º do CPC.”.

Insurge-se a requerida CDHU sustentando, preliminarmente, a prescrição da pretensão autoral, considerando que o autor tomou posse do imóvel em outubro de 2016 e somente ingressou com a demanda em novembro de 2023, sendo o caso da incidência da prescrição trienal.

Alega que que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda. Argumenta que a as obras foram executadas pela empresa Construmat Colina Engenharia e Comércio Ltda. tendo sido responsável apenas pelo repasse do dinheiro à referida empresa. Aduz que é dela a responsabilidade pelos vícios construtivos.

No mérito, defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que o atividade desenvolvida pela Companhia não visa lucro. Afirmar que seria o caso de denunciação da lide a empresa Construmat como litisconsorte necessário.

Assevera que em caso de sinistro é dever da empresa construtora o pagamento de indenização, por ela ter sido a responsável pela execução das obras. Alega a inexistência de danos morais indenizáveis. Subsidiariamente, requer a redução do valor da indenização. Sustenta que os danos materiais não foram comprovados.

Aduz que deve ser oportunizada à apelante a realização dos reparos no imóvel.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 601/610.

É o relatório.

De plano, a preliminar de prescrição não prospera.

O autor pleiteia a reparação dos vícios construtivos existentes no imóvel, bem como dos danos materiais e morais experimentados.

Em regra, em razão da ausência de prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, aplica-se o prazo prescricional de 10 anos previsto no artigo 205 do Código Civil.

Entretanto, no presente caso, a presença da CDHU, empresa pública estadual, no polo passivo da demanda atrai a aplicação do prazo prescricional quinquenal previsto no Decreto 20.910/1932, conforme decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.635.716/DF e do EREsp 1.725.030/SP:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA PRESTADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS, SEM FINALIDADE LUCRATIVA E NATUREZA CONCORRENCIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. DECRETO N. 20.910/1932. APLICABILIDADE. PRECEDENTES. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. PRETENSÃO DE REVISÃO DE JULGAMENTO LASTREADO EM INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO ADMINISTRATIVO. INVIABILIDADE. SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ. PRECEDENTES.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte, na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento

jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o CPC/2015.

II - De acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, aplica-se a prescrição quinquenal do Decreto n. 20.910/1932 às empresas estatais prestadoras de serviços públicos essenciais, não dedicadas à exploração de atividade econômica com finalidade lucrativa e natureza concorrencial, porquanto fazem as vezes do ente político ao qual se vinculam. Precedentes.

III - Não se pode conhecer da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do estatuto processual quando o recurso se cinge a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

IV - A revisão do entendimento adotado pelo Tribunal a quo, a partir das cláusulas do contrato administrativo firmado entre as partes, demanda necessária interpretação de suas cláusulas, além do imprescindível revolvimento de matéria fática, providência inviável em sede de recurso especial, à luz dos óbices contidos nas Súmulas ns. 5 e 7 desta Corte.

*V - Recurso Especial da COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL - CAESB não provido e Recurso Especial da ENGEAGRO CONSTRUÇÕES LTDA não conhecido. **(REsp n. 1.635.716/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 4/10/2022, DJe de 11/10/2022.)***

CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PÚBLICO. PRESCRIÇÃO. EMPRESA PÚBLICA PRESTADORA DE SERVIÇO PÚBLICO ESSENCIAL, SEM FINALIDADE LUCRATIVA E NATUREZA CONCORRENCIAL. APLICAÇÃO DO PRAZO QUINQUENAL (DECRETO 20.910/1932). RECURSO DESPROVIDO.

1. Às entidades da Administração Indireta com personalidade de direito privado, que atuam na prestação de serviços públicos essenciais, sem finalidade lucrativa e sem natureza concorrencial, aplica-se o mesmo regime normativo prescricional das pessoas jurídicas de direito público, previsto no Decreto 20.910/1932 e no Decreto-Lei 4.597/1942.

2. Na hipótese, tem-se pretensão indenizatória, por alegado desequilíbrio econômico-financeiro de contrato, movida em desfavor de empresa pública integrante da Administração Indireta do Estado de São Paulo, sem fins lucrativos, prestadora de serviço público de essencial valor social, voltado para a construção de moradias para famílias de baixa renda, visando garantir o direito

fundamental à moradia. Ademais, a empresa pública também intervém no desenvolvimento urbano das cidades. As partes em litígio celebraram contrato administrativo, precedido de procedimento licitatório, sendo a relação jurídica estabelecida de predominante natureza pública, regida pelo Direito Administrativo.

3. Incide, assim, o prazo prescricional quinquenal previsto no art. 1º do Decreto 20.910/1932.

4. Embargos de divergência a que se nega provimento. (EREsp n. 1.725.030/SP, relator Ministro Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 14/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

No caso em tela, constata-se que a demanda fora ajuizada antes do transcurso do prazo de cinco anos estabelecido na legislação, considerando que o imóvel fora adquirido em outubro de 2019 e não 2016, como aduzido pela apelante, razão pela qual não há que se falar em prescrição.

No mais, ao contrário do sustentado pela Companhia, a relação existente entre as partes é de consumo, ainda que o objetivo precípuo da apelante não seja a obtenção de lucro, não sendo essa uma característica essencial para caracterização da relação de consumo.

Ademais, é clara a hipossuficiência técnica e financeira da parte agravada em relação à agravante, notadamente quanto à posse dos elementos técnicos para a apuração real dos vícios construtivos alegadamente presentes na unidade entregue.

Com efeito, a despeito das alegações recursais, não se vislumbram motivos suficientes para reformar a irretocável sentença, principalmente porque o imóvel fora alienado pela apelante, a quem cabe responder, frente ao adquirente, pelo defeito do produto.

Ou seja, "consoante jurisprudência consolidada nesta Corte Superior, não é admissível a denúncia da lide embasada no art. 70, III, do CPC quando introduzir fundamento novo à causa,

estranho ao processo principal, apto a provocar uma lide paralela, a exigir ampla dilação probatória, o que tumultuaria a lide originária, indo de encontro aos princípios da celeridade e economia processuais, os quais esta modalidade de intervenção de terceiros busca atender. Ademais, eventual direito de regresso não estará comprometido, pois poderá ser exercido em ação autônoma.” (AgRg no REsp 821.458/RJ, Rel. Min. VASCO DELLA GIUSTINA, j. 16/11/2010).

Considerando que os artigos 7º, 18, 25, 34, 51 do Código de Defesa do Consumidor, estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si, o consumidor pode optar por ingressar com a demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja.

No presente caso, ainda empresa Construmat Colina Engenharia e Comércio Ltda. tenha conduzido as obras do empreendimento, sequer participou do contrato firmado entre a parte autora e a CDHU, de modo que é válida a escolha do consumidor em promover a demanda apenas em face da apelante.

Nem mesmo poderia ser admitida a intervenção de terceiro no processo principal, em razão do litígio paralelo que se formaria, e, portanto, prejudicial ao consumidor, melhor sorte não lhe seria destinada no processo que lhe é preparatório, pois o adquirente nada tem a ver com o contrato de prestação de serviço entre a CDHU e a construtora.

Ademais, o art. 88, do CDC veda a denunciação da lide em demandas de consumo, como no caso ora em apelo; cabendo lembrar, de qualquer forma, que eventual procedência do pedido principal, transitado em julgado, instruirá futura ação de regresso, se o caso.

A propósito:

APELAÇÃO - Ação de Indenização por Danos Materiais em Razão de Vícios Construtivos - Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Alegação de danos decorrentes de falhas construtivas do conjunto habitacional - Sentença de parcial procedência – Inconformismo da ré, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e alegando, quanto ao mérito, a inaplicabilidade do CDC, que não pode ser responsabilizada por vícios de construção, pois não foi executora das obras, que não há que se falar em indenização por danos materiais, requerer a denúncia da lide à Álvares Florence - Preliminar rejeitada - Perícia judicial que constatou defeitos na construção do imóvel, de modo que cabe à ré, vendedora do bem, arcar com as despesas para reparo dos vícios construtivos elencados no laudo pericial – Recurso desprovido **(TJSP; Apelação Cível 1002100-53.2023.8.26.0664; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024)**

Ação indenizatória por vícios construtivos. Decisão pela qual foi rejeitada a denúncia à lide. Agravo de instrumento interposto pela ré. Compromisso de compra e venda com mútuo imobiliário celebrado com a CDHU. Vícios construtivos alegados pela parte autora. Relação de consumo verificada. Pretensão recursal da CDHU de inclusão do Município de Gastão Vidigal no polo passivo do feito. Impossibilidade de denúncia à lide, nos moldes do art. 88 do CDC. Responsabilidade dos fornecedores, ademais, que é solidária. Teoria da aparência. Ausência de litisconsórcio passivo necessário. Decisão mantida. Recurso desprovido. **(TJSP; Agravo de Instrumento 2256421-26.2022.8.26.0000; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 11/01/2023; Data de Registro: 11/01/2023)**

No presente caso, não obstante a argumentação deduzida pela apelante, tenho que a prova técnica foi adequadamente elaborada, de forma detalhada, fundamentada e íntegra, tendo o *expert* judicial apresentado conclusão compatível com demais elementos

constantes dos autos, apontando, de acordo com critérios técnicos os vícios construtivos que necessitam ser indenizados (fls. 463/496).

Do mesmo modo, a indenização por danos morais é mesmo devida, consoante o novo entendimento firmado pelo Colegiado. Há efetiva violação do direito subjetivo do apelado, que transborda do mero aborrecimento, uma vez que os fatos narrados possuem a gravidade e a dimensão necessária para a caracterização do dano moral indenizável, principalmente, porque cumpriu com as parcelas que lhe cabia, nas datas aprazadas, e a contraprestação, devida pela vendedora, não foi solucionada, gerando incerteza, angústia e desgaste emocional.

O descumprimento contratual, via de regra, não gera, por si só, dano moral indenizável. Embora a conduta seja reprovável, se não acompanhada de outros fatos graves, que configurem a dor moral, não é suficiente para configurar o dano moral indenizável.

Entretanto, em se tratando de relação de consumo, o imotivado descumprimento do contrato por parte do fornecedor, deve ser visto com outros olhos.

Com efeito, há uma desproporção de forças enorme entre o consumidor e o prestador de serviços, que simplesmente não cumpre sua parte no contrato, causando inúmeros transtornos ao consumidor, que fica numa verdadeira situação de impotência, até porque, enfrenta horas e horas em atendimento telefônico, impessoal e normalmente inútil em relação à solução do problema reclamado.

No caso dos autos, o autor teve frustrada suas legítimas expectativas de usufruir do imóvel tal como havia planejado, causando-lhe abalo psicológico.

Na concepção moderna da teoria da reparação do dano moral prevalece, como ensina o sempre autorizado Mestre CARLOS ALBERTO BITTAR, "a orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de provado prejuízo em concreto" (in *Reparação Civil por Danos Morais*, RT, 1994, p. 202).

Na determinação da reparação devida há fatores que devem ser considerados. A este respeito ensina CARLOS ALBERTO BITTAR: "Há certos fatores que influenciam a determinação da reparação devida, identificados e discutidos na doutrina e, por vezes, incluídos em textos legais. Inserem-se neste contexto, fatores subjetivos e objetivos, relacionados às pessoas envolvidas, que na prática acabam influenciando no espírito do julgador, a saber, de um lado, a análise do grau de culpa do lesante e a eventual participação do lesado na produção do efeito danoso, e de outro, a situação patrimonial e pessoal das partes e a proporcionalidade ao proveito obtido com o ilícito." (obra citada, p. 209).

Nesse sentido, ainda esclarece CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *"que se deve levar em conta a punição ao infrator pelo fato de haver ofendido um bem jurídico da vítima, colocando nas mãos do ofendido uma importância que não é o "pretium doloris", porém, um meio de lhe oferecer a oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, amenizando a amargura da ofensa. Deve o arbitramento, ainda, ser feito de forma moderada e equitativa, não tendo o objetivo de provocar o enriquecimento de uns ou a ruína de outros (Responsabilidade Civil, 5ª Edição, Editora Forense, página 317).*

Sopesando tais elementos (dano e dever - reparação e possibilidade), a manutenção da indenização em R\$10.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária deste arbitramento, nos termos da Súmula 362 do C. Superior Tribunal de Justiça, e juros moratórios a fluir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, se mostra adequada.

A propósito:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame: Ação de indenização por danos materiais e morais proposta contra a CDHU, devido a problemas estruturais e de acabamento em imóvel adquirido, comprometendo sua funcionalidade, conforto e segurança. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a CDHU a realizar obras de correção e a pagar indenização por danos morais, nos seguintes termos: "(a) CONDENAR a requerida na obrigação de fazer consistente em iniciar, no prazo de trinta dias, com entrega em noventa dias contados do início, as obras necessárias para correção dos vícios construtivos apontados no laudo pericial, existentes no imóvel; e, em caso de descumprimento, a obrigação será convertida em perdas e danos, em valor a ser liquidado na fase de execução. b) CONDENAR a requerida a pagar à parte autora indenização por danos morais no valor R\$ 5.000,00, valor este que deverá ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça da data desta sentença (Súmula 362 do STJ) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês da data da citação." Apela a parte autora, pugnando pela majoração do quantum indenizatório, adequação dos critérios de incidência dos juros e da correção monetária, bem como pela fixação de multa por descumprimento do decidido. Apela a parte ré, por seu turno, aduzindo, preliminarmente, a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, ocorrência da prescrição, ilegitimidade passiva e necessidade de denunciação da lide. No mérito, sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e pleiteia a redução do quantum indenizatório e reforma quanto ao ônus de sucumbência. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise acerca: (i) da ocorrência de prescrição da ação em tela; (ii) da ilegitimidade passiva da CDHU; (iii) da necessidade de manifestação do perito sobre parecer técnico unilateralmente produzido; (iv) da

*aplicação do Código de Defesa do Consumidor; (v) da responsabilidade da CDHU pelos vícios construtivos; (vi) da existência de danos morais indenizáveis; (vii) da majoração da indenização por danos morais. III. Razões de Decidir: A prescrição foi afastada, aplicando-se o prazo decenal do Código Civil. As alegações de denunciação da lide e litisconsórcio necessário foram alcançadas pela preclusão consumativa. A ilegitimidade passiva da CDHU não foi acolhida. Independentemente da alegação de ausência de finalidade lucrativa da CDHU, aplica-se o CDC aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Precedente do STJ. A prova pericial foi considerada suficiente, não havendo cerceamento de defesa. A responsabilidade da CDHU foi confirmada, com base na má execução da obra, constatada em parecer técnico realizado por perito judicial idôneo. Os danos morais foram reconhecidos, majorando-se a indenização para R\$ 10.000,00, valor que se afigura mais adequado, cotejando-se os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade com a jurisprudência desta C. 3ª Câmara de Direito Privado. Observação quanto aos juros e à correção monetária da indenização, nos termos da jurisprudência e da legislação vigente. IV. Dispositivo: DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da parte autora. Honorários advocatícios não majorados, em atenção ao Tema 1059 do STJ. NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso da parte ré. Majoração recursal dos honorários advocatícios a serem arcados pela ré recorrente. **(TJSP; Apelação Cível 1002485-81.2023.8.26.0411; Relator (a): Mario Chiuvite Junior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025)***

CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. SOLIDARIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGRESSO. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. DANO MATERIAL BEM DEFINIDO. DANO MORAL QUE, EMBORA NÃO SEJA PRESUMIDO, FOI DEMONSTRADO. RISCO DE DESABAMENTO POR CONTA DA EXTENSÃO DOS DANOS. INDENIZAÇÃO MAJORADA. 1. A despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa apelante na condição de fornecedora (art. 3º, CDC) e, portanto, a relação jurídica deve ser analisada a partir das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor. 2. A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de consumo, por outro lado, é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, § 1º, CDC), o que

*legítima a parte apelante a figurar no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo. 3. Quanto ao dano extrapatrimonial, a hipótese concreta descreve transtornos que desbordam daqueles inerentes ao mero inadimplemento contratual, devendo a indenização ser majorada de R\$5.000,00 para R\$10.000,00. 4. Recurso da autora parcialmente provido, improvido o apelo da requerida. **(TJSP; Apelação Cível 1001732-27.2023.8.26.0411; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025)***

*APELAÇÕES. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. REVISIONAL DE CONTRATO E REPARAÇÃO DE DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO DA CDHU. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Ilegitimidade passiva. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. A ré CDHU integra a cadeia de consumo. A autora como consumidora (destinatária final), nos termos do artigo 2º do CDC, e a atividade da ré que se enquadra no artigo 3º do mesmo diploma legal. Denúnciação da lide incabível por expressa vedação legal. Laudo pericial conclusivo e imparcial. Não foram alegadas falhas técnicas ou inconsistências na perícia que possam colocar em dúvida as conclusões do expert, um profissional capacitado e imparcial, de confiança do juízo de origem. Responsabilidade objetiva da ré. Reparação dos danos apurados pelo perito. Vícios, no caso, que podem ser reparados. Fixado o prazo de 75 dias para realização das obras, conforme constou do laudo pericial. Condenação da requerida ao pagamento de locatícios, cujo valor será apurado em cumprimento de sentença, durante o período da reforma. Pedido de substituição do apartamento afastado. Dano moral configurado. A frustração causada pelos vícios apresentados no imóvel adquirido é evidente e caracteriza um dissabor que ultrapassa o mero aborrecimento, elevando-se à categoria de dano extrapatrimonial indenizável Indenização majorada para R\$ 10.000,00. Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré improvido e parcialmente provido o apelo da autora. **(TJSP; Apelação Cível 1006475-05.2021.8.26.0297; Relator (a): Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro:***

10/03/2025)

No mais, em se tratando de ação indenizatória e não de obrigação de fazer entendo que a ré não tem a prerrogativa de realizar diretamente os reparos no imóvel em questão.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero 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. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação e elevo os honorários advocatícios devidos à parte autora para 12% do proveito econômico obtido, nos termos do artigo 85, §11 do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica