



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384836

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002280-52.2023.8.26.0411, da Comarca de Pacaembu, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado/apelante VALMIR VITORINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria, negaram provimento aos recursos. Declara voto contrário o 3º juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA, CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 51641

Apelação Cível nº 1002280-52.2023.8.26.0411

Comarca: 2ª Vara da Comarca de Pacaembu

Apelantes: CDHU E OUTRO

Adv.: Franciane Gambero

Apelados: VALMIR VITORINO E OUTRA

Adv.: Lucas dos Santos Morgado

Juiz: Rodrigo Antonio Menegatti

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame

1. Ação de indenização proposta por Valmir Vitorino contra a CDHU, julgada parcialmente procedente. A CDHU alega prescrição, ilegitimidade passiva e inoccorrência de danos material e moral, enquanto o autor busca majoração da indenização.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na análise da (i) ocorrência da prescrição da pretensão indenizatória e na ilegitimidade passiva da CDHU; (ii) a responsabilidade da CDHU por vícios construtivos e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; (iii) a possibilidade de inclusão do BDI no orçamento e a majoração da indenização por danos morais; (iv) a viabilidade de alteração do quantum indenizatório.

III. Razões de Decidir

3. A prescrição não se aplica devido à natureza progressiva dos danos, aplicando-se o prazo decenal do art. 205 do CC.

4. A CDHU é responsável solidariamente pelos vícios construtivos, conforme o CDC, e a denúncia à lide é vedada.

5. A inclusão do BDI é válida, conforme jurisprudência, e a indenização por danos morais é mantida em R\$ 5.000,00 por imóvel.

6. Os valores indenizatórios foram bem equacionados pela sentença de primeiro grau e devem ser mantidos.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade solidária da CDHU por vícios construtivos é mantida. 2. A inclusão do BDI no orçamento é válida.

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por

Valmir Vitorino em face de CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 648/656, cujo relatório se adota.

A ré CDHU opôs embargos de declaração a fls. 659/660, que foram acolhidos pela r. sentença de fls. 661/663.

Inconformadas, apelam ambas as partes.

A ré CDHU, a fls. 666/704, em apertada síntese, alega a prescrição da pretensão indenizatória, e vista do decurso do prazo trienal do artigo 206, § 3º, inciso V, do Código de Processo Civil, bem como do prazo quinquenal do artigo 27, do Código de Defesa do Consumidor. Ainda em sede preliminar, alega a ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, tendo em vista que a edificação das obras é de responsabilidade da empresa Saned Engenharia e Empreendimentos Ltda, e que a ré somente efetuou o repasse de verbas para a viabilização das obras; a inaplicabilidade das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em exame; a necessidade de inclusão da empresa Saned no polo passivo da demanda, na qualidade de denunciada ou litisconsorte passivo necessário. Pugna pela exclusão do percentual referente ao BDI da planilha orçamentária, sob pena de enriquecimento sem causa da parte autora.

No que concerne ao mérito, aduz a ré que não há que se falar em responsabilização da ré, na medida em que não é imputável a esta conduta lesiva capaz de ensejar a pretendida indenização. Afirma que, não sendo responsável pela execução de obras e serviços de engenharia para a edificação dos imóveis, não pode a ré ser condenada a arcar com indenização correspondente ao valor de reparos dos danos advindos de má construção. Requer seja afastada a indenização fixada a título de dano moral, ao argumento de que não foram colacionadas prova do dano aos autos, não

podendo este ser presumido. Informa a existência de entendimento do e. TRF-4 no sentido de que somente em caso de verificação de inabitabilidade do imóvel devem ser reconhecidos os danos morais ao adquirente da unidade. Alternativamente, requer a redução do montante indenizatório fixado. Invoca as previsões contratuais no que tange à responsabilização da empresa Saned pela execução de serviços e obras sob o ponto de vista técnico. Alega que os danos materiais não restaram comprovados e que a parte autora não trouxe aos autos prova documental dos danos suportados nem ao quantum reclamado, motivo pelo qual deve ser afastada a indenização fixada. Colaciona julgados.

Subsidiariamente, pretende a ré a conversão da indenização em obrigação de fazer. Alternativamente, sustenta que o ressarcimento de valores referentes a custas deve ser limitado ao montante que a parte autora efetivamente adiantou. Alega a ausência de norma que determine o pagamento de custas quando a parte vencedora for beneficiária de justiça gratuita.

O autor, a fls. 707/716, pretende seja acolhido o valor indenizatório constante do primeiro laudo produzido nos autos, por ser mais completo e detalhado e que concluiu pela quantia de R\$ 41.175,34 como necessária para a realização de reparos no imóvel. Requer, ainda, a majoração da verba indenizatória fixada a título de dano moral para R\$ 20.000.00.

Recursos tempestivos, preparado o da ré e isento de preparo o do autor, por litigar sob os auspícios da justiça gratuita.

Ré e autor apresentaram contrarrazões respectivamente a fls. 720/733 e 734/740.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1 - O recurso da ré CDHU não está em vias de ser provido.

No que concerne à alegação de prescrição, razão não assiste ao recurso da ré, porquanto os danos apontados, conforme se extrai da farta documentação acostada aos autos, são permanentes e progressivos, apresentando evolução lenta e gradual, o que torna impossível estabelecer o momento exato de seu surgimento.

Na verdade, tratando-se de pretensão visando a condenação da ré em indenizar o autor pela quantia necessária ao reparo do bem imóvel - e não de exercício de direito potestativo de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação, ou ainda de reclamo por vício redibitório -, aplicável o prazo prescricional decenal do artigo 205, do Código Civil, conforme concluiu o MM. Juízo de primeiro grau, motivo pelo qual também deve ser afastada a pretensão de aplicação do lapso trienal previsto no artigo 206, § 3º, V, do referido diploma legal.

Por outro lado, respeitada a irrisignação da ré CDHU, 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 de serviço ou do produto respondem solidariamente entre si, é crível que a ré também se submete ao Diploma Consumerista, e se qualifica como fornecedora, nos termos do artigo 3º do referido diploma legal, ainda que sua atuação se circunscreva à fiscalização do contrato.

Vale dizer, não se ignora que a atividade de fiscalização e controle de manutenção de imóveis competia à ré CDHU, impondo-se a responsabilização desta pela não constatação de vício construtivo.

Em outras palavras, ao contrário do alegado pela ré, restou bem demonstrada a falha no dever de agir, não se afigurando suficiente, para o afastamento de sua responsabilidade, a culpabilização da construtora Saned pelos vícios verificados nos imóveis afetados.

Em outras palavras, não sendo tal circunstância oponível à parte autora, adquirente de imóvel, não há que se falar em afastamento da responsabilidade da ré no que tange à indenização perseguida por aquela.

De igual modo, descabida a pretensão da ré no que concerne à denunciação à lide da construtora Saned, com vistas à formação de litisconsórcio passivo necessário.

Com efeito, o chamamento ao processo e a denunciação à lide não são oponíveis em ações que envolvam relações de consumo. A Lei nº. 8.078/90 foi concebida e elaborada para proteger os direitos do consumidor a quem se devem respostas rápidas, para que não seja ainda mais onerado por práticas abusivas (TJSP, Apelação nº 9200934-06.2009.8.26.0000, 3ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. Des. Tercio Pires, j. em 28/11/13).

Tanto é assim que o próprio artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor veda expressamente a denunciação à lide, esclarecendo que cabe ao fornecedor exercer sua pretensão de ressarcimento

pela via autônoma.

A este respeito, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, em comentários ao Código de Defesa do Consumidor, lecionam que *“O sistema do CDC veda a utilização da denúncia da lide e do chamamento ao processo, ambas as ações condenatórias, porque o direito de indenização do consumidor é fundado na responsabilidade objetiva. Embora esteja mencionada como vedada apenas a denúncia da lide na hipótese do CDC 13 par. ún., na verdade o sistema do CDC não admite a denúncia da lide nas ações versando lides de consumo. Seria injusto discutir-se, por denúncia da lide ou chamamento ao processo, a conduta do fornecedor ou de terceiro (dolo ou culpa), que é elemento da responsabilidade subjetiva, em detrimento do consumidor que tem o direito de ser ressarcido em face da responsabilidade objetiva do fornecedor, isto é, sem que se discuta dolo ou culpa. V. Nery. DC 1./210-211.”* (Leis Civis e Processuais Civis Comentadas. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 635).

Confira-se, a respeito do tema, o entendimento desta e. Corte em caso análogo ao dos autos, em que foi demandada a mesma companhia ré:

APELAÇÃO CÍVEL.
VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRELIMINAR DE
ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. CDHU
FIGURA COMO VENDEDORA DO IMÓVEL.
PRECEDENTES. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE.
INADMISSIBILIDADE. ARTIGO 88 DO CDC.
PRECEDENTES. VÍCIOS COMPROVADOS POR
PERÍCIA JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DA
CDHU. CONSTATAÇÃO. DANO MORAL. NÃO

VERIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E À SEGURANÇA DOS MORADORES. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A pessoa jurídica que figurou como vendedora do imóvel transacionado no instrumento contratual e escolheu a construtora do bem, de forma a garantir a sua qualidade, tem legitimidade para responder aos termos da ação por meio da qual a pessoa compradora busca promover reparos na coisa em decorrência vícios construtivos. 2. A denúncia da lide não é admitida em relação consumerista, por força do disposto no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor. 3. A vendedora de imóvel com vícios construtivos devidamente comprovados nos autos tem responsabilidade perante quem compra. 4. O simples inadimplemento contratual, sem repercussão sobre os direitos de personalidade dos contratantes, não é apto a caracterizar abalo moral passível de indenização (TJSP; Apelação Cível 1000086-77.2022.8.26.0326; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/04/2023; Data de Registro: 21/04/2023).

2 - No que concerne ao mérito, melhor sorte não assiste ao recurso da ré.

Respeitada a irresignação da ré, era mesmo de rigor a responsabilização da CDHU a arcar com o pagamento de indenização

pelos prejuízos suportados pela parte autora.

Com efeito, restou suficientemente comprovada a ocorrência de vícios de construção no imóvel, nos termos do quanto descrito em laudo pericial produzido a fls. 430/474, bem como dos esclarecimentos prestados pelo perito a fls. 637/640.

Foi constatada, pelo expert a origem endógena dos vícios apresentados, em especial no que tange à existência de fissuras, trincas e manchas de umidade no imóvel, bem como descolamento e trincas em pisos cerâmicos (fls. 461 e ss.), restando patente a responsabilidade da requerida.

De ser mantida, pois, a solução empregada pela r. sentença, que condenou a ré a arcar com os reparos no imóvel, concluindo pela responsabilidade desta, apontando que “(...) *conforme asseverado pelo expert, a manutenção comum não impediria a ocorrência dos danos decorrentes de mau projeto ou falta de cumprimento do mesmo*” e que “(...) *a requerida não demonstrou a existência de culpa exclusiva da parte autora*” (fl. 651).

E concluiu o magistrado: “(...) *ante a conclusão do D. Perito acerca da existência de vícios construtivos, de rigor a responsabilidade da ré pela sua reparação, devendo efetuar os reparos necessários a saná-los. Assim, observadas as conclusões periciais, impõe-se o reconhecimento de que a requerida deve realizar todos os reparos referentes aos vícios construtivos encontrados no imóvel. (...) 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*” (fl. 652).

De se anotar, por outro lado, que irrelevante a

alegação de que o autor não seria o proprietário registral do imóvel, tendo em vista que tal circunstância não se mostra apta a afastar a indenização pretendida.

De fato, não se ignora que o autor figura na relação jurídica na condição de possuidor do bem imóvel e dos direitos de aquisição deste, restando evidente que suportou prejuízo material em decorrência dos vícios de construção apontados.

Vale dizer, beira as raias da litigância de má-fé a alegação de que o autor não faria jus ao recebimento de indenização consistente em valor necessário ao reparo das anomalias verificadas no imóvel em que reside tão somente pelo fato de que a ré permanece na condição de proprietária até a quitação do contrato.

3 - No que tange ao acréscimo ao orçamento em aplicação do BDI, insta salientar que se trata de percentual utilizado para contemplar custos indiretos que surgem em razão da realização de reformas, ainda que não previstos diretamente nos valores unitários constantes da planilha elaborada.

A respeito do tema, convém ressaltar que esta e. Corte entende por válida a inclusão do BDI no cálculo dos valores a serem despendidos no momento da realização dos reparos no imóvel. Confira-se:

“Quanto à inclusão do BDI pelo perito, cumpre registrar que se trata de índice utilizado na construção civil, que se refere a Benefícios e Despesas Indiretas (ou, em inglês, “Budget Difference Income”), sendo um elemento orçamentário que ajuda o profissional responsável

por ele, a compor o preço adequado levando em conta os custos indiretos, não relacionados a materiais e mão de obra, por exemplo.

“Por isso, o BDI deve ser considerado em todo empreendimento de engenharia, uma vez que visa a custear valores indiretamente relacionados à obra, mas que impactam no seu regular andamento, os quais podem se modificar em função de inúmeras variáveis como o planejamento, a localização, o tamanho do serviço, a época de execução, entre outros” (TJSP; Apelação Cível 1000070-74.2022.8.26.0407; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 03/07/2023; Data de Registro: 03/07/2023).

No mesmo sentido:

APELAÇÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PARCIAL PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DAS PARTES – Responsabilidade civil da construtora pela reparação dos danos decorrentes dos vícios construtivos bem reconhecida - Conclusão pericial acerca da existência de vícios imputáveis à construção, observada a edificação original do imóvel entregue pela empresa – Afastada a hipótese

de exclusão da responsabilidade por alteração do projeto original ou falta de manutenção – Necessidade da construção do alçapão para manutenção da rede elétrica e hidráulica atestada pelo perito em prol da segurança de usuários e moradores diante da opção construtiva da ré – Acréscimo no orçamento segundo aplicação da BDI (Benefício de Despesas Indiretas), cuja necessidade também restou caracterizada na conclusão do laudo - Dano moral – Ocorrência – Situação que supera o mero aborrecimento natural ao inadimplemento contratual – Quantia arbitrada em R\$10.000,00, que se mostra razoável e proporcional diante do caso concreto – Sentença reformada para reconhecer a ocorrência do dano moral – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DO AUTOR (TJSP; Apelação Cível 1003877-24.2021.8.26.0024; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/10/2023; Data de Registro: 20/10/2023).

4 - Finalmente, conquanto não adiantadas custas iniciais pela parte autora, porquanto beneficiária da justiça gratuita, de rigor a manutenção da condenação da ré ao arcar com o pagamento de tais valores, porquanto integrantes da verba sucumbencial, que decorre do fato objetivo da derrota desta no processo.

5 - O recurso do autor não está em vias de

provimento.

Respeitado o inconformismo do autor, não era o caso de homologação do laudo apresentado a fls. 430/474, com consequente afastamento do cálculo apresentado posteriormente a fls. 637/640 pelo perito técnico.

De fato, era mesmo o caso de adoção da planilha constante da complementação do trabalho pericial de fls. 637/640, em especial por se tratar de retificação de cálculo anteriormente confeccionado.

Na ocasião, o expert justificou os motivos pelos quais realizado novo cálculo, não se justificando a alegação constante das razões recursais do autor, no sentido de que “(...) esse novo laudo apresenta inconsistências metodológicas e falta de fundamentação técnica adequada, comprometendo sua confiabilidade e contrariando os elementos probatórios já demonstrados no laudo inicial” (fl. 712).

A este respeito, confira-se a conclusão manifestada pelo perito técnico nomeado pelo MM. Juízo “a quo”:

“(...) consoante com as alegações da Requerida no tocante às alegações quanto aos serviços de fundação e, em parte, quanto aos danos ocorridos nas alvenarias (trincas e fissuras), retifico a planilha de fls. 475, no sentido de excluir os serviços de fundação e de estruturas, por considerar que os danos estruturais são pequenos, podendo ser sanados com técnicas mais simples, conforme item presente na referida planilha. Quanto aos demais itens reparatórios, sou pela sua

manutenção, com algumas alterações quantitativas (chapiscos e reboco), mantendo inalterados os serviços de pintura, haja vista que ocorrerão mais avarias quando da reparação dos danos e, portanto, entendendo que a pintura deverá ser refeita em todas as alvenarias do imóvel” (fl. 639).

Diante do exposto, de ser mantido o quantum indenizatório arbitrado pela r. sentença a título de danos materiais.

6 - No que concerne à indenização arbitrada a título de danos morais, recorrem ambas as partes, a ré pleiteando o afastamento da condenação ou, alternativamente, a redução do quantum respectivo, e o autor sua majoração.

Sem razão, contudo.

Com efeito, é o caso de manutenção do valor da indenização arbitrada a título de danos morais em favor do autor.

Em vista da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da incontroversa existência de vícios de construção nos imóveis entregues, não se faz necessária a prova incontestada da angústia ou humilhação sofridas pela ofendida.

Suficiente, no caso dos autos, para fins de reconhecimento da responsabilidade da parte ré, a prova dos transtornos causados aos adquirentes autores em decorrência da falha do produto para que seja reconhecida sua responsabilidade de indenizar.

Em outras palavras, basta, para a responsabilização

da ré CDHU a comprovação da existência de anomalias construtivas decorrentes de falhas na edificação do imóvel, cumprindo anotar que esta assumiu contratualmente a responsabilidade na qualidade de executor de programa habitacional, com a implantação de unidades residenciais no Conjunto Habitacional Antônio Facciolo, localizado no município de Irapuru (fl. 80).

No que diz respeito ao valor da indenização fixada a título de danos morais, descabida a pretensão de alteração manifestada por ambas as partes, impondo-se a manutenção do “quantum” arbitrado pela r. sentença.

No concernente ao valor da indenização, o julgador deve arbitrar uma quantia que seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pelo autor, bem como o poderio econômico do causador do dano.

É conhecida a orientação doutrinária e jurisprudencial de que o valor deve refletir a reprovabilidade da conduta do ofensor sem, contudo, servir de estímulo ao enriquecimento sem causa do ofendido.

Em suma, a indenização do dano moral abrange o aspecto ressarcitório e punitivo, não devendo ser tão branda a ponto de se tornar inócua, nem tão pesada que se transforme em móvel de captação de lucro (Caio Mário da Silva Pereira, Responsabilidade Civil, Companhia Editora Forense, p. 318). E para que ela se dê de maneira justa, deve-se levar em conta critérios de proporcionalidade e razoabilidade na apuração do “quantum”, atendidas as condições do ofensor, do ofendido, e do bem jurídico lesado, bem como a extensão e a gravidade do dano.

Isto considerado, tem-se que apropriado o valor indenizatório fixado, não se vislumbrando o arbitramento de valor insuficiente para indenizar o abalo moral suportado pelos autores, e nem tampouco exagerado a ponto de caracterizar o enriquecimento sem causa destes.

Ponderando-se todos os fatores explicitados, conclui-se que a condenação da ré ao pagamento de R\$ 5.000,00 em relação a cada imóvel se afigura adequada, porquanto equivalente a aproximadamente 3,54 salários mínimos vigentes à época do arbitramento.

7 - Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte ré de 10% para 14% sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

8 - Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

9 - Ante o exposto, nega-se provimento a ambos os recursos.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator



Voto nº 51526/2025

Apelação Cível nº 1002280-52.2023.8.26.0411

Comarca: Pacaembu

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

Apelado/Apelante: Valmir Vitorino

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 51526

Na visão deste insignificante magistrado, a decisão proferida relativamente ao acatamento da pretensão falhou na visão dos fatos – autorizada Ação contra a empresa, desvirtuada de sua verdadeira finalidade.

Ou seja: não lobrigo como irrogar à CDHU obrigação de reparação de danos, pois que não detinha responsabilidade alguma com a construção, senão com o financiamento; nem se lhe aplica o C.D.C., ante sua finalidade e gênese Estatal.

Uma empresa de manifesto escopo de atendimento aos mais necessitados – diligenciando por reformas?

Afastada de seus objetivos?

Remetidos seus objetivos para as Kalendas Gregas?

Um Juiz é um homem com os olhos postos no futuro. Prestigiar o que foi decidido é vulnerar o interesse público que existe na finalidade da Apelante – moradia para necessitados; um prestigiado em detrimento de muitos.

Assim, por meu fraco entendimento, havia por PARTE ILEGÍTIMA a CDHU – quando em verdade sua responsabilidade é meramente subsidiária.

A verdadeira responsável não foi trazida ao feito.

Ante o interesse público que dimana da finalidade da Reqda., não vejo como possa ser compelida a providenciar reparos na construção – e isso conduz a prejuízo de sua atividade, e por via de consequência, a toda a coletividade, nem havendo como prestigiar o mantimento da decisão.

Ver, a respeito, a basta messe de decisões da Magnífica CORTE BRASÍLICA a respeito desse tema – MUTATIS MUTANDIS:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.534.952/SC, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS

PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA

CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.203.882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/02/2013).

E nesta Câmara existe o Voto nº 48.727 do Desembargador J.J. DOS SANTOS, que também concluiu pela ilegitimidade da CDHU, em hipótese símile.

Assim, por minha decisão, DECLARO PELA ILEGITIMIDADE DA CDHU, questão de ordem pública que independe de preclusão, e julgo extinto o feito sem apreciação do mérito – em relação à empresa - arcando o A. com as custas e com honorários de 11% sobre o valor dado ao feito.

SINE IRA ET STUDIO.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	16	Acórdãos Eletrônicos	JOSE JOAQUIM DOS SANTOS	2A787ACC
17	21	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A7C97DD

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1002280-52.2023.8.26.0411 e o código de confirmação da tabela acima.