



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004642-39.2023.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que são apelantes/apelados ROSÂNGELA OLERIANO e JOÃO PAULO PEREIRA, é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso dos autores 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 Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.245

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004642-39.2023.8.26.0407

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
APELADOS : ROSÂNGELA OLERIANO (justiça gratuita)
JOÃO PAULO PEREIRA (justiça gratuita)
COMARCA : OSVALDO CRUZ – 1ª VARA

PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RÉ QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO. RÉ QUE COMPÕE A RELAÇÃO CONTRATUAL, TENDO ATUADO COMO PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL. CDHU QUE CONSTITUI EMPRESA PÚBLICA RESPONSÁVEL POR PROGRAMAS INSTITUCIONAIS DE HABITAÇÃO DE GOVERNOS ESTADUAIS E MUNICIPAIS, CONFORME OBJETIVOS ELENCADOS NO ESTATUTO SOCIAL, RAZÃO PELA QUAL RESPONDE PELA QUALIDADE DOS IMÓVEIS COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DA POPULAÇÃO. COMPANHIA QUE ANUNCIA QUE POSSUI AMPLO CONHECIMENTO NA CONDUÇÃO E PRODUÇÃO DE MORADIAS HABITACIONAIS. PRELIMINAR REJEITADA.

PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO QUE VISA A REPARAÇÃO POR DANOS DECORRENTES DA MÁ EXECUÇÃO DOS CONTRATOS, ABRINDO-SE À PARTE AUTORA O PRAZO DECENAL DE PRESCRIÇÃO PARA AJUIZAR A DEMANDA – O QUE OCORREU DE MODO TEMPESTIVO. PRELIMINAR REJEITADA.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA RÉ, A PUGNAR PELA REVERSÃO DO

JULGADO. NÃO CABIMENTO. LAUDO PERICIAL EXPRESSAMENTE A CONSIGNAR A OCORRÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL. RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE DEMONSTRAR O CONTRÁRIO. ART. 373, II DO CPC. DEMANDADA QUE POSSUI O DEVER DE REPARAR OS DANOS SURTIDOS NO IMÓVEL. TAXA BDI. ADMISSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DE TAL TAXA, QUE AUXILIA NO CÁLCULO DO VALOR DA OBRA. REFORMA DA SENTENÇA, NESTE PONTO.

DANOS MORAIS. INADMISSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL ADVINDO DE MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE FERIMENTO A DIREITOS DA PERSONALIDADE. PREJUÍZO À SUBJETIVIDADE DA PARTE NÃO DEMONSTRADO.

CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS. PRETENDIDO O AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO. DESCABIMENTO. PARTE AUTORA, AINDA QUE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA, NÃO É ISENTA DO PAGAMENTO DE CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS, HAVENDO APENAS EM SEU FAVOR A SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE, PELO PRAZO DE CINCO ANOS (ARTIGO 98, §§2º E 3º DO CPC). EXIGIBILIDADE EM RELAÇÃO À RÉ, QUE NÃO É BENEFICIÁRIA DA ASSISTÊNCIA GRATUITA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO, IMPROVIDO O RECURSO DA RÉ.

1. Trata-se de recurso, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos proposta por Rosângela Oleriano e João Paulo Pereira contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

Narra a parte demandante que firmou com a requerida instrumento particular de venda e compra, no ano de 2016; contudo, após a efetiva ocupação do imóvel, apareceram “vários problemas estruturais”, tais como infiltrações nas paredes externas e internas da casa, rachaduras, pisos manchados, estufados e trincados e, mesmo tendo contatado a CDHU para solicitar os reparos, nunca obteve resposta. Busca, assim, que a ré seja condenada a pagar indenização por danos materiais no valor de R\$ 25.000,00 e danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Em sentença (fls. 815/822), o magistrado observou que fora constatado, pelo perito, a ocorrência de vícios construtivos, tais como impermeabilização inadequada em laje do sanitário, infiltração em paredes internas e externas, imperfeições no assentamento do revestimento cerâmico, fissuras em paredes internas e externas e microfissuras e fissuras em paredes externas, originados de materiais e mão-de-obra de baixa qualidade e acompanhamento deficiente de execução de projeto. Assim, fixou o valor dos danos materiais conforme orçamento apresentado pelo perito, excetuando aquele a título de BDI e afastou o pedido de indenização por danos morais.

Inconformadas, as partes apelam.

A parte autora (fls. 825/834) sustenta a reforma do julgado, a fim de incluir o valor do BDI à indenização por danos materiais, “aplicado para custear os serviços de reparação aos vícios construtivos”. Sustenta, ainda, que o caso narrado não se trata de “mero aborrecimento”, uma vez que a parte apelante e a família vem “sofrendo diariamente há anos com os graves problemas de construção na sua moradia”, impedindo de usufruir do imóvel com dignidade, “tendo que conviver diariamente com o sofrimento de ver seu único bem se deteriorando”. Assim, a ré deve ser condenada a “compensar todo o sofrimento, frustração, dor, humilhação dentre outros danos extrapatrimoniais suportados por uma pessoa em decorrência da prática de um ato ilícito e não somente se a casa desta pessoa não for habitável ou estiver caindo sobre sua cabeça”. Colaciona jurisprudência a seu favor e conclui pela reforma.

A ré, a seu turno (fls. 835/859) pugna, preliminarmente, (i) pelo reconhecimento da prescrição, que em seu entendimento é de três anos (artigo 206, §3º do Código Civil), para indenização por danos

materiais ou morais ou de cinco anos, nos termos do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor e conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, pela aplicação do Decreto nº 20.910/32 e Decreto-Lei nº 4.597/42 e (ii) pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva, pois a responsabilidade da obra e da edificação das unidades é do município de Osvaldo Cruz. Nesse sentido, diz que apenas repassou o dinheiro ao município que se responsabilizado pela construção e fiscalização do empreendimento. No mérito, diz ser inaplicável o CDC, pois a atividade por ela desenvolvida não visa lucro. Sustenta, ainda, a inclusão do Município de Osvaldo Cruz no polo passivo como denunciado ou litisconsorte necessário, uma vez que não teria construído as unidades habitacionais, inexistindo qualquer responsabilidade de sua parte por eventuais vícios construtivos; ademais, tais vícios podem ter sido agravados “com o transcorrer do tempo, o que poderia ter sido plenamente evitado caso a autora informasse à requerente (em tempo hábil) sobre os supostos defeitos construtivos na unidade habitacional”. Ressalta, ainda, que tais vícios foram “desencadeados em um intervalo temporal considerável” e que os mutuários devem se atentar “à manutenção das suas moradias para evitar a deterioração dos materiais que compõem as construções e instalações”, uma vez que as unidades habitacionais estão sujeitas ao desgaste natural. Por fim, informa que os apelados não são proprietários do imóvel, pois a unidade em tela é pertencente à apelante; desse modo, requer a conversão da ação de indenização em obrigação de fazer, pois eventualmente, em caso de rescisão contratual, poderá ser onerada duplamente. Informa que está ocorrendo prática de litigância predatória, uma vez que a patrona da parte autora possuiria um extenso número de ações contra a apelante (272 ações); portanto, requer que seja oportunizado que a apelante repare o imóvel, “com o fim de inibir o acionamento desenfreado das demandas judiciais que visam somente o lucro, abarrotando o judiciário e prejudicando o erário”. Por fim, entende que, sendo a parte autora beneficiária da justiça, “não há que se falar no ressarcimento por parte da Requerida, uma vez que a parte Requerente não desembolsou quaisquer valores”.

Recursos processados (fl. 862), sobrevieram as contrarrazões (fl. 865/888 e 889/901).

É o relatório.

2. Apelo interposto contra sentença que julgou

parcialmente procedentes pedidos formulados em ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos, em face de CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

De saída, rechaça-se, com facilidade, as preliminares arguidas pela ré.

No caso, tem-se que a requerida ostenta mesmo titularidade passiva para nele figurar. É que tendo constado do contrato firmado com a parte autora na qualidade de promitente vendedora (fls. 40/60) responde indiscutivelmente pelo negócio jurídico, dada a sua integração à cadeia de fornecimento do bem ao consumidor.

Como ressalta, a respeito, CLÁUDIA LIMA MARQUES (in *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*, 6ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, 2011, pp. 415/416):

“A cadeia de fornecimento é um fenômeno econômico de organização do modo de produção e distribuição, do modo de fornecimento de serviços complexos, envolvendo grande número de atores que unem esforços e atividades para uma finalidade comum, qual seja a de poder oferecer no mercado produtos e serviços para os consumidores. O consumidor muitas vezes não visualiza a presença de vários fornecedores, diretos e indiretos, na sua relação de consumo, não tem sequer consciência – no caso dos serviços, principalmente – de que mantém relação contratual com todos ou de que, em matéria de produto, pode exigir informação e garantia diretamente daquele fabricante ou produtor com o qual não mantém contrato. A nova teoria contratual, porém, permite esta visão de conjunto do esforço econômico do 'fornecimento' e valoriza, responsabilizando solidariamente, a

participação desses vários atores dedicados a organizar e realizar o fornecimento de produtos e serviços.”

Nesse sentido:

LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' - Incorporadora, na condição de promitente-vendedora – Pessoa jurídica que integra a cadeia de consumo – Relação de direito material existente que permite o acionamento da demandada – Preliminar afastada. RESPONSABILIDADE CIVIL - Indenização – Dano material – Vício em construção – Metragem de garagem inferior à contratual – Não caracterização – Recurso do autor improvido, parcialmente provido o das rés. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Repetição de indébito – Taxa de registro de cartório – Repasse do encargo ao comprador – Possibilidade – Previsão contratual – Ausência de abusividade – Recurso do autor improvido, parcialmente provido o das rés.

(TJSP; Apelação Cível 1016001-87.2019.8.26.0451; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2020; Data de Registro: 09/12/2020)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. ATENDIDO. INTERESSE PROCESSUAL.

CONFIGURADO. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR DO BEM. REJEITADA. PRECEDENTES. ILEGITIMIDADE, ENTRETANTO, DO CORRETOR DE IMÓVEIS. PRECEDENTES. OBRIGAÇÃO DE REPARAR O BEM. RECONHECIDA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REDUÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO, DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO. RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Não há fundamento legal para reconhecimento de ofensa ao princípio da dialeticidade quando as razões recursais impugnam a motivação da sentença. 2. A parte tem interesse processual se a prestação jurisdicional é necessária para a satisfação do direito invocado e existe adequação entre a situação lamentada e o provimento jurisdicional concretamente solicitado. 3. O vendedor de imóvel com vícios construtivos tem legitimidade para responder aos termos da ação por meio da qual o comprador busca promover o reparo do bem que entende necessário. 4. O corretor de imóveis, em regra, não pode ser responsabilizado por eventuais vícios de construção ocultos no bem. 5. 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 indenizatório fixado em sentença reduzido para R\$ 10.000,00, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

(TJSP; Apelação Cível 1003395-71.2018.8.26.0189;
Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador:
3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis -
3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2020; Data
de Registro: 28/09/2020)

Tampouco se sustenta a tese de que a responsabilidade, na hipótese, seria exclusiva do Município de Osvaldo Cruz, como já foi decidido no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2125087-92.2024.8.26.0000 (fls. 598/604).

Ora, o consumidor, ao contratar a aquisição de um imóvel, muitas vezes não apreende bem a responsabilidade de cada integrante de sua cadeia de fornecimento. Contrata, muitas vezes, com um grupo de fornecedores, fiando-se, por exemplo, em sua reputação comercial e solidez financeira.

De mais a mais, em tais demandas indenizatórias, havendo supostamente mais de um agente causador do prejuízo em questão, cada um deles haverá de responder proporcionalmente pela lesão que ocasionou, na exata medida de suas responsabilidades, não sendo possível compelir a vítima do dano a litigar em face de todos.

Inviável, portanto, a denunciação da lide almejada pela apelante, sobretudo pela previsão do artigo 88 do CDC, sem prejuízo, evidentemente, do direito de regresso, caso assim entenda a recorrente.

Nesse sentido, em ações análogas:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU – Inocorrência – Agravante que não nega ter firmado o contrato que instrui a exordial na qualidade de vendedora, e é certo que irrelevante não seja ela a encarregada da construção contratada e sim o Município de Gastão Vidigal, porquanto o vínculo analisado encerra relação

*de consumo – Responsabilidade solidária entre todos os fornecedores, o que permite venha a responder a recorrente por eventuais prejuízos causados aos recorridos em virtude de vícios construtivos – Inteligência e aplicação do art. 3º, art. 12; e § 1º, do art. 25, do CDC AGRADO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – **LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO e DENUNCIAÇÃO DA LIDE – Não cabimento – Responsabilidade que é solidária entre os fornecedores - Município de Gastão Vidigal que sequer integrou o negócio jurídico celebrado entre as partes – Não cabimento do disposto no art. 114, do CPC - Inteligência e aplicação do art. 88, do CDC, norma especial que afasta a incidência da geral trazida no inc. II, do art. 125, do CPC. Agravo desprovido.***

(TJSP; Agravo de Instrumento 2268932-22.2023.8.26.0000; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023)

INDENIZAÇÃO DE DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INCLUSÃO DE MUNICÍPIO CONVENIADO. LITISCONSÓRCIO NÃO NECESSÁRIO. VEDAÇÃO DA DENUNCIAÇÃO DA LIDE. DEMANDA CONSUMERISTA. Decisão que afastou pretensão de inclusão de município no polo passivo, conforme pedido da parte ré. Irresignação da ré. Ação indenizatória movida por compradora, em razão de vícios construtivos do

imóvel vendido. Contrato firmado pela autora com a ré, sem participação do município. Litisconsórcio não necessário (art. 114, CPC). Pretensão indenizatória de regresso da ré, pelas obrigações e responsabilidades do convênio dela com o município. Pretensão de regresso que configura hipótese de denunciação da lide (art. 125, II, CPC). Vedação da denunciação da lide no caso (art. 88, CDC). RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2273465-24.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Martinópolis - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/02/2024; Data de Registro: 19/02/2024).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – Sentença que reconheceu a responsabilidade da ré pelos vícios construtivos constatados no imóvel do autor, condenando-a à reparação dos danos materiais, mas afastou os danos morais – Recurso de ambas as partes. 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 - Ré 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. ***LEGITIMIDADE - CDHU que não atua como mera estipulante, mas como verdadeira responsável pela construção e fiscalização do***

empreendimento, devendo figurar no polo passivo da demanda – Hipótese de litisconsórcio passivo facultativo, nos termos do artigo 25, §1º, do CDC. Precedentes. DENUNCIAÇÃO À LIDE DO MUNICÍPIO - Inadmissibilidade nos termos do art. 88 do CDC. Precedentes. VÍCIOS CONSTRUTIVOS - Ausência de controvérsia quanto à existência dos danos constatados no imóvel - Dever de reparar os danos reconhecido por sentença - Laudo pericial que apontou vícios de construção de responsabilidade da ré associados ao emprego de material e mão de obra de baixa qualidade – Obrigação de reparar os danos materiais caracterizada. DANOS MORAIS – Não configuração - Mero inadimplemento contratual - Inexistência de ofensa a direitos da personalidade - Sentença mantida - Recursos desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível 1000737-35.2022.8.26.0383; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 15/02/2024; Data de Registro: 15/02/2024).

No que tange à prescrição, melhor sorte não assiste à recorrente.

Ora, não há que se falar em prescrição, uma vez que aplicável, no caso, o prazo geral de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil – na esteira, aliás, do que estabelece a Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça, com as adaptações necessárias ao advento do Código Civil ora vigente, verbis: “*Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra*”.

Nesse sentido:

Direito civil. Responsabilidade do construtor. Inteligência do art. 1245 do Código Civil de 1.916 (art. 618, CC/2002). Prazos de garantia e de

prescrição. Precedente. Enunciado sumular n.194/STJ. Condomínio. Defeitos de construção. Área comum. Legitimidade ativa. Interesses dos condôminos. Desistência. Exclusão. Arts. 2º e 267, VIII, CPC. Condenação mantida. Caso concreto. Recurso provido parcialmente. I - Na linha da jurisprudência sumulada (enunciado n. 194) deste Tribunal, fundada no Código Civil de 1916, “prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra”. II - O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos”. (...) V - A exclusão do condomínio, no caso, não tem o condão de alterar a condenação da ré, uma vez presente o interesses dos condôminos também na reparação dos danos existentes às áreas comuns. (STJ – REsp 215832 / PR – 4ª Turma – Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – j. 06.03.2003).

Aliás, tive a oportunidade de ressaltar, quando do julgamento das Apelações Cíveis nº 532.966.4/7-00 e 421.436.4/4-00, ambas da Comarca da Capital, que, ausente qualquer regramento específico sobre o direito de ação contra o construtor, o prazo prescricional aplicável era o vintenário, sob a égide do Código Civil de 1916, passando a ser decenal, sob a vigência do atual diploma.

Com efeito, tendo os pedidos da parte autora por fundamento o inadimplemento contratual, não há que se cogitar de aplicação do prazo previsto no artigo 206, §3º do Código Civil, uma vez que, na hipótese, buscam os demandantes indenização pelos danos sofridos em decorrência da *má execução do contrato*.

Passa-se ao mérito.

Não obstante o quanto alegado pela requerida, no sentido da ausência de nexo de causalidade entre os vícios encontrados e sua conduta, impende observar que o trabalho técnico do auxiliar do juízo (fls. 707/737) ratificou que os problemas encontrados no imóvel são pertinentes a *vícios de construção*.

Nesse sentido, do aludido laudo constou que, em relação ao revestimento em reboco, *“verifica-se em pontos de paredes internas e externas, próximos ao piso, [...] apresentavam sinais de umidade e bolor em decorrência de provável infiltração por capilaridade e impermeabilização inadequada em parte da alvenaria”* (fl. 710), além de impermeabilização inadequada da laje, *“acarretando infiltração em forro e paredes do banheiro”*. (fls. 710/711).

No sanitário, *“foi observada infiltração em pontos do revestimento da parede, principalmente na área do box, causada pela penetração de água através de peças cerâmicas do piso trincadas e soltas, além de material que aparenta ter alta absorção”*, além de imperfeição no assentamento do revestimento cerâmico, com peças *“manchadas, com umidade, trincadas, regiões com som cavo, com cerâmicas suscetíveis a quebra, desprendimento e regiões já desprendidas”*, estufamento de peças cerâmicas devido à dilatação térmica (fl. 711).

Constatou-se, ainda, *“microfissuras e fissura em forma mapeamento, em paredes externas, tendo como causa provável a movimentação térmica, processo construtivo e a argamassa utilizada. Ainda, em paredes externas, observa-se a ocorrência de movimentação térmica que, com a retração e expansão da laje de cobertura, provoca fissuras horizontais. Em paredes internas constata-se a existência de fissuras em decorrência de dilatação térmica de materiais e elementos estruturais”* (fl. 711).

Em resposta aos quesitos das partes, foi ainda relatado que, *“em parte do piso do sanitário, [a] caída [se encontra] em direção errada”* (quesito 1 dos requerentes – fl. 712), além da necessidade de construção de um muro de arrimo em altura superior para segurança, devido ao desnível ali encontrado (quesito 7 dos requerentes – fl. 713 e foto de fl. 735).

No mais, ressaltou o perito que os vícios encontrados no assentamento dos revestimentos cerâmicos se relacionam ao **“não cumprimento integral das normas técnicas em relação aos procedimentos de assentamento e aderência do material”** (quesito 5 da requerida – fl. 716 e fls. 724/725).

E embora não se desconheça que o julgador não se encontra adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos constantes dos autos (art. 479 do CPC); é certo que as conclusões a que chegou o perito do juízo, dada sua formação técnica especializada, somente devem ser afastadas quando elementos concretos testificarem em sentido contrário.

Assim, dado o contexto probatório constante dos autos, porquanto caracterizada a existência de vício construtivo no imóvel, deve mesmo a requerida reparar os prejuízos havidos no imóvel.

E ainda que a apelante alegue litigância predatória, é certo que os danos mencionados na inicial foram devidamente constatados na perícia realizada no local (ao que parece, consentida pelos autores) – enfraquece a veracidade de tal alegação – e, ademais, os autores sequer formularam pedido subsidiário de condenar a recorrente a reparar os danos, sendo, portanto, inviável a substituição requerida pela ré.

O recurso dos autores, a seu turno, merece parcial acolhimento.

Isso porque o BDI, índice afastado pelo magistrado sentenciante, embora também relacionado ao lucro do construtor (fl. 715), considera os custos indiretos de uma obra no cálculo do preço final da obra, a fim de garantir não só uma remuneração justa a quem realizar a obra, mas também para que o possuidor/proprietário tenha uma melhor estimativa dos custos.

Assim, mostra-se razoável a inclusão de tal índice no cálculo da indenização por danos materiais.

Como já se decidiu:

DIREITO CIVIL. APELAÇÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR VICIOS

CONSTRUTIVOS. PARCIAL PROVIMENTO E DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. **Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de indenização por danos materiais, excluindo o BDI – Benefícios de Despesas Indiretas, e fixou honorários advocatícios. O autor busca inclusão de danos morais e BDI.** As rés alegam prescrição, ilegitimidade passiva, e outras preliminares. A sentença condenou as partes requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais, excluindo o BDI, e fixou honorários advocatícios. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em: (i) inclusão do BDI na indenização por danos materiais; (ii) fixação de indenização por danos morais; (iii) redistribuição dos ônus sucumbenciais; (iv) necessidade de liquidação da sentença; (v) correção monetária e juros moratórios. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. As preliminares levantadas já foram analisadas e decididas, não havendo razão para rediscuti-las. A jurisprudência consolidada sustenta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso. 4. O laudo pericial evidenciou vícios construtivos, como má impermeabilização, infiltração, e problemas no assentamento de portas e janelas, justificando a indenização por danos materiais. **A inclusão do BDI é sustentada pela jurisprudência, fixando-o em 25% do valor pericial.** 5. A indenização por danos morais é cabível devido ao impacto significativo dos vícios construtivos na qualidade de vida do autor. A quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) é justa e proporcional. 6. A redistribuição dos ônus sucumbenciais é necessária, afastando a obrigação do autor de arcar com honorários advocatícios,

conforme a Súmula 326 do STJ. 7. A sentença está correta ao estabelecer a incidência da correção monetária desde a data do laudo pericial, conforme o artigo 405 do Código Civil. IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso do autor parcialmente provido para incluir danos morais e BDI. Recurso da CDHU parcialmente provido quanto à liquidez da sentença. Tese de julgamento: "1. Inclusão do BDI na indenização por danos materiais é válida. 2. Indenização por danos morais é devida em casos de vícios construtivos que afetam a habitabilidade. 3. afastamento da necessidade de liquidação de sentença, por se tratar de valor já certo e determinado." Legislação citada: Código de Processo Civil, art. 85, § 14; art. 405; art. 82, §2º; art. 98, §3º; Código Civil, art. 405; Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, art. 1.098. Jurisprudência citada: TJSP, Apelação Cível nº 1002175-39.2023.8.26.0326; Apelação Cível nº 1001623-83.2020.8.26.0066; Apelação Cível nº 1000223-82.2022.8.26.0383; Agravo de Instrumento nº 2202531-07.2024.8.26.0000; TJSP, Ap. Cív. nº 1000018-88.2023.8.26.0069; Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 25/04/2024; TJSP, Ap. Cív. nº 1000483-72.2022.8.26.0024; Rel. José Joaquim dos Santos, 05/02/2024; TJSP, Apelação Cível nº 1003066-53.2022.8.26.0081; Rel. Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 06/08/2024; TJSP, Apelação Cível nº 1000407-05.2022.8.26.0297; Rel. José Carlos Ferreira Alves; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025; TJSP, Apelação Cível nº 1000663-78.2022.8.26.0383; Rel. Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 23/01/2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2249218-76.2023.8.26.0000; Rel. Hertha Helena de

Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 23/10/2023; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2050941-80.2024.8.26.0000; Rel. José Rubens Queiroz Gomes; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 08/03/2024.

(TJSP; Apelação Cível 1000486-08.2023.8.26.0407; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 01/04/2025)

PRESCRIÇÃO - Inocorrência - Prescrição que é decenal e não se confunde com o prazo decadencial de garantia - Preliminar rejeitada. ILEGITIMIDADE PASSIVA - Desacolhimento - Corré CDHU que integra a cadeia de fornecimento e alienou o imóvel à autora - Preliminar repelida. DENUNCIAÇÃO À LIDE E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - Desacolhimento - Matérias já enfrentadas por decisão transitada em julgado em 2023 - Preliminares afastadas. INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS - Compra e venda de imóvel - Vícios de construção - Procedência parcial do pedido - Inconformismo de ambas as partes – **Acolhimento parcial apenas do recurso da autora - Vícios no imóvel confirmados pela perícia - Danos materiais configurados - Valor total da indenização que é certo e deve incluir o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)** - Danos morais - Ocorrência - Quantum ora fixado em R\$ 10.000,00 - Valor que atende aos princípios da razoabilidade/proporcionalidade - Correção monetária pela tabela prática do tribunal de justiça que é de rigor - Manutenção dos juros de mora

a partir da citação e conforme o art. 406, § 1º, do Código Civil - Sentença reformada em parte para fixar indenização por danos morais, incluir o BDI no valor dos danos materiais e determinar a atualização monetária dos valores pela tabela prática do tribunal de justiça - Recurso da ré desprovido e recurso da autora provido em parte. Preliminares rejeitadas, recurso da ré desprovido e recurso da autora provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1001349-61.2023.8.26.0407; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/12/2011; Data de Registro: 20/03/2025)

APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação para condenar a parte requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, excluindo-se o BDI. Recurso da requerida. Não acolhimento. A relação entre as partes é regida pela legislação consumerista, configurando responsabilidade solidária entre os partícipes da cadeia de produção. CDHU é parte legítima. A denúncia da lide é vedada pelo CDC. Laudo pericial concluiu pela existência de vícios de construção e não desgaste pelo uso. O pagamento de custas é corolário da condenação. **Recurso da autora. A inclusão do BDI nos danos materiais é justificada para garantir a viabilidade financeira do projeto e a remuneração adequada do contratado.** Os danos morais são configurados pela frustração

das expectativas e inconveniência dos problemas construtivos. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E DA RÉ NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001442-24.2023.8.26.0407; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025)

No mais, desmerece acolhida o pedido dos autores para condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Isto porque, ainda que o inadimplemento da ré quanto à higidez da obra haja sido evidenciado, daí não decorre qualquer dano moral a ser indenizado ao autor.

Note-se, nesse sentido, que a situação em tela não traduz violação ao direito de personalidade dos demandantes. Com efeito, conquanto não se desconheça alguma divergência, é firme, para a maioria da jurisprudência, o entendimento de que o singelo inadimplemento contratual não dá azo à indenização por danos morais, mas apenas pelos eventuais prejuízos materiais que, na hipótese dos presentes autos, serão reparados.

Nesse sentido:

“O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado”

(STJ – REsp 201.414/PA – Terceira Turma – Rel. Min. Ari Pargendler – j. 20.06.2000);

“O mero inadimplemento contratual por si só não enseja dano moral. Hipótese em que a recusa de cobertura deu-se em situação que não era de emergência, tendo sido o atendimento realizado por força de liminar, sem risco à vida ou à saúde do segurado.”

(STJ - EDcl no REsp 1243813/PR – Quarta Turma – Rel. Min. Maria Isabel Gallotti – j. 28.06.2011).

Reconhecer-se, de maneira ampla, a possibilidade direta de indenização por dano moral a partir de qualquer suscetibilidade é criar verdadeira fonte de enriquecimento sem causa. Para o descumprimento contratual existe a reparação do dano material e bem dos lucros cessantes. Basta que se os provem os interessados.

Extraír, por outro lado, os danos morais de quaisquer descumprimentos contratuais é forma de se furtar a essa prova, de maior dificuldade, reconheça-se. O dano moral não é sucedâneo do dano material, e nem deve ser assim interpretado. Ademais, é preciso que o dano seja provado (e jamais presumido, como no caso dos autos).

Falece razão à ré, por fim, quanto à condenação ao pagamento de custas e despesas processuais.

Ainda que a parte demandante não tenha recolhido qualquer valor a tal título – por ser beneficiária da justiça gratuita – é certo que isso não significa, necessariamente, que ela (ou a requerida) estejam *isentos* de seu pagamento em caso de sucumbência, mas que a sua exigibilidade, em *relação à parte autora*, está momentaneamente suspensa, por força do artigo 98, §§2º e 3º do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei. [...]

§ 2º A concessão de gratuidade não afasta a responsabilidade do beneficiário pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência.

§ 3º Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário.

Portanto, ao contrário do que sustenta, tais valores são plenamente exigíveis, uma vez que não há notícia de que teria pleiteado (tampouco tenha sido deferida) tal benesse em seu favor.

Como já se decidiu:

APELAÇÃO. Ação Declaratória de Inexistência de Débito c/c Pedido de Indenização por Danos Morais. Insurgência contra descontos indevidos em benefício previdenciário. Requereu a declaração de inexistência do débito, devolução dos valores, bem como a condenação em danos morais. Sentença de procedência. Recurso do réu. Danos morais. Juros de mora a partir do arbitramento. Requereu o afastamento da indenização por danos morais ou redução do quantum indenizatório. Cabimento. Não é cabível a fixação de indenização por danos morais. O mero incômodo e o desconforto de algumas circunstâncias em razão da vida em sociedade não servem para a concessão de indenização. O que gera

direito à reparação é o efetivo dano moral consistente em constrangimento, mácula à imagem ou em outro tipo de sofrimento, o que não ocorreu no caso. Custas. Honorários Advocatícios. Pretensão de que sejam fixados honorários em 10% sobre o valor da condenação, em razão da baixa complexidade da demanda, e que seja afastada a condenação em custas e despesas por ser a autora beneficiária da Justiça Gratuita. Não cabimento. Considerando a sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais. Além disso, não merece prosperar o pedido de afastamento da condenação em custas, pois o deferimento da Gratuidade de Justiça em favor da autora não retira de nenhuma das partes a obrigação de arcar com as verbas sucumbenciais, apenas as torna inexigíveis em favor da beneficiária. Recurso da autora. Pretensão de que os juros moratórios sejam corrigidos monetariamente a partir do evento danoso, ou seja, da data do primeiro desconto. Prejudicado: Considerando o afastamento da condenação em danos morais, resta prejudicado o pedido da autora. Sentença reformada. Honorários advocatícios majorados em 12%, nos termos do artigo 85, §11, do CPC. RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA AUTORA PREJUDICADO.

(TJSP; Apelação Cível 1001365-09.2022.8.26.0097; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 17/03/2025)

APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória de inexistência de contrato c.c repetição do indébito e indenização por danos morais. Sentença de procedência. Insurgência do requerido. PRELIMINAR de cerceamento de defesa. Não ocorrência, estando presente hipótese autorizadora do julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, pois despicienda a colheita de depoimento pessoal da requerente. MÉRITO. INEXISTÊNCIA DA CONTRATAÇÃO. Requerido a quem competia a demonstração de existência e validade do contrato objeto da controvérsia. Art. 373, II, do Código de Processo Civil. Instrumento de contrato juntado cuja assinatura foi controvertida pela requerente. Ônus do requerido em demonstrar a higidez da firma. Art. 429, II, do Código de Processo Civil. Requerido que externou desinteresse na realização de prova pericial grafotécnica. Inescapável reconhecimento da desvalia da assinatura e negócio a que urdida. Caso dos autos, ademais, em que o negócio impugnado serviu precipuamente ao refinanciamento de contrato outro, já declarado nulo, por esta C. Câmara. Vício que, tisanando o vínculo negocial pretérito, estende-se àquele que o sucedeu. REPETIÇÃO DO INDÉBITO inescapável, pois recebeu o requerido contraprestações por razão de negócio inválido e as deve retornar ao pagador. Dobra da devolução de rigor, pois agiu o réu em violação à boa-fé objetiva. Art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Repetição dobrada, todavia, apenas das quantias descontadas, em desfavor da requerente, após a publicação do V. Acórdão exarado nos autos do EAREsp 676608/RS, operando-se a restituição simples dos decotes que lhe forem pretéritos. JUROS MORATÓRIOS incidentes desde cada qual dos

*desembolsos, pois a invalidação do contrato torna extracontratual a responsabilidade civil do requerido, aplicando-se à hipótese o disposto na Súmula de nº 54 do E. STJ. DANO MORAL não despontado, pois ausente circunstância grave o bastante para gerar a desestabilização psicológica ou a alteração do comportamento habitual da requerente. Requerente que, por mais de cinco anos, suportou os descontos, sem que externado incômodo algum. Crédito disponibilizado na conta da requerente, ademais, que neutraliza eventual prejuízo à manutenção daquela. **JUSTIÇA GRATUITA conferida à requerente que não isenta o requerido da parcela das custas e despesas processuais que, por razão de sua sucumbência, foram-lhe atribuídas. Verba sucumbencial cuja exigibilidade é apenas suspensa com a concessão da gratuidade de trâmite. Exigibilidade, assim, em desfavor de parte vencida e não beneficiária da gratuidade, das custas e despesas processuais não satisfeitas, a primeiro momento, pela parte adversária vencedora e beneficiária da justiça gratuita. Arts. 98, §§2º e 3º, do Código de Processo Civil, e 1.098, §5º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste E. TJSP. CONCLUSÃO. Sentença parcialmente reformada, para que afastada a condenação por dano moral e limitado o interregno temporal por sobre o qual deverá ser dobrada a repetição do indébito, reconhecendo-se a sucumbência recíproca dos litigantes. Recurso parcialmente provido.***

(TJSP; Apelação Cível 1023288-58.2023.8.26.0032; Relator (a): Márcio Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 4ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vara Cível; Data do Julgamento: 08/01/2025; Data de Registro: 08/01/2025)

Melhor, portanto, a reforma da r. Sentença, apenas para dar parcial provimento ao recurso dos autores, para incluir o índice BDI no cálculo da indenização por danos materiais.

3. Nestes termos, dá-se parcial provimento ao recurso dos autores e nega-se provimento ao recurso da ré.

Vito Guglielmi

Relator