



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000399483

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001669-24.2024.8.26.0069, da Comarca de Bastos, em que são apelantes IDINEIA MARIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCOS AUGUSTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 16119

APELAÇÃO Nº 1001669-24.2024.8.26.0069

APELANTE: IDINEIA MARIA DA SILVA E OUTRO

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

COMARCA DE BASTOS

JUIZ SENTENCIANTE: DR. PAOLO PELLEGRINI JUNIOR ©

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PRESCRIÇÃO.
RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Apelação contra sentença que reconheceu a prescrição e julgou extinto o feito, com base no art. 487, inciso II, do CPC, aplicando o prazo prescricional de cinco anos do Decreto 20.910/32, para ação contra a CDHU. A autora sustenta que o prazo aplicável é o decenal do art. 205 do CC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar se o prazo prescricional aplicável à ação indenizatória contra a CDHU é o quinquenal, conforme o Decreto 20.910/32, ou o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, considerando-se a natureza da relação jurídica envolvida.

III. RAZÕES DE DECIDIR. O precedente utilizado na sentença refere-se a contrato administrativo, não a relação de consumo, não sendo aplicável ao caso em tela. A jurisprudência do STJ estabelece que, em demandas de responsabilidade civil por descumprimento contratual, aplica-se o prazo decenal do art. 205 do CC.

IV. DISPOSITIVO. Recurso provido para se anular a sentença e se determinar o retorno dos autos à origem para prosseguimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 113/117, cujo relatório se adota, que declarou a prescrição e julgou extinto o feito, nos termos do art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil.

Fê-lo a sentença ao fundamento de que “*o Superior Tribunal de Justiça pacificou o tema quanto a incidência do prazo prescricional de 5 anos, do Decreto 20.910/32, para qualquer ação contra CDHU*”, porquanto, por se tratar de empresa pública que não reparte seus lucros e não atua no mercado “*entende a Corte Superior que deve gozar das prerrogativas da Fazenda Pública e uma delas é o prazo prescricional de cinco anos.*”. Assim, concluiu o magistrado, que “*independente da relação jurídica ser de consumo ou não, o prazo prescricional para ações indenizatórias contra CDHU sempre será de cinco anos, conforme art. 1º do Decreto 20.910/32*”.

Inconformada, apela a autora sustentando que o julgado em que se fundamentou a sentença (EREsp 1.725.030/SP), que reconhece a incidência do prazo prescricional quinquenal do Decreto 20.910/32, compreende somente as causas relativas a direito administrativo, no âmbito do direito público, para propositura de ações contra a Administração Direta e Indireta, não incluindo aquelas que versam sobre direito do consumidor, no âmbito do direito privado, caso dos autos, em que incidiria, portanto, o prazo prescricional decenal do art. 205 do C.C., cujo termo inicial se protraí no tempo, em se tratando de danos ocultos e progressivos, como aqueles versados nos autos.

O recurso é tempestivo, está isento de preparo e foram ofertadas contrarrazões, sem preliminares.

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

II – VOTO.

O recurso merece ser provido.

Não se entrevê semelhança entre o precedente que alicerçou o entendimento de aplicação da prescrição quinquenal e o caso em apreço, porquanto em referido acórdão paradigma julgou-se questão relacionada a contrato administrativo cuja pretensão era se compelir a CDHU ao pagamento de perdas e danos relativos aos contratos firmados para a construção de conjuntos habitacionais, ou seja, não versava sobre relação de consumo, como ocorre nestes autos.

E o mero reconhecimento da CDHU como ente público não basta para a aplicação irrestrita dos artigos 1º e 2º do Decreto Lei 20.910/1932, sendo certo que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição é a decenal do art. 205 do Código Civil. É ver-se:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E CONDENATÓRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PREVISTO NO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A alegação de violação ao art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. 2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento "no sentido de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo" (AgInt no AREsp n. 2.431.587/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 25/4/2024). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.139.242/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024.)

Fixada essa premissa e considerando-se que o contrato fora firmado em 27/11/2015 e a ação ajuizada em 24/09/2024, não há que se falar em prescrição.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para se anular a r. sentença e se determinar o retorno dos autos à origem para o regular prosseguimento do feito.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dão-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator