



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000154-23.2024.8.26.0240, da Comarca de Iepê, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados NALVA FERREIRA MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), REGIANE CRISTINA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ROSYLENE ROSA MACHADO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1000154-23.2024.8.26.0240

Comarca: Iepê

Apelante: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO –
CDHU

Apeladas: NALVA FERREIRA MOREIRA, ROSYLENE ROSA
MACHADO E REGIANE CRISTINA DE OLIVEIRA

Juiz: Dr. Arthur Lutiheri Baptista Nespoli

Voto n. 33.098

Vícios construtivos. Ré que ostenta legitimidade passiva e se sujeita ao CDC. Prescrição incorrida. Prazo decenal. Art. 205 do CC. Relação de direito privado. Inaplicabilidade da prescrição quinquenal do Decreto 20.910/32. Danos materiais. Danos e nexo causal com vícios construtivos devidamente apurados no laudo pericial. Indenização devida. Danos morais configurados. Indenização arbitrada que, porém, comporta redução. Conversão da prestação pecuniária em obrigação de fazer que, na espécie, não se justifica. Ônus sucumbenciais. Parte vencida que tem o ônus de arcar com as custas processuais, independentemente de adiantamento ou concessão de gratuidade à parte vencedora. Sentença parcialmente revista. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 629/637) que julgou procedente em parte a ação, para o fim de condenar a ré ao pagamento de indenização a cada uma das autoras, (i) a título de danos materiais, no valores, respectivamente, de R\$25.813,44, R\$30.105,08 e R\$31.892,02, com correção monetária desde a data do orçamento e juros de mora desde a citação; e, (ii) a título de danos morais, no valor de R\$10.000,00, com

correção monetária a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ), aplicando-se, ainda, juros a partir da citação. A ré foi condenada, ainda, a arcar com as custas, despesas processuais e honorários de 10% do valor da condenação.

Sustenta a vencida, em sua irresignação (fls. 642/675), que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda; que prescrita a pretensão indenizatória em razão do decurso do prazo prescricional, que entende ser trienal; que foi pacificado recentemente no Superior Tribunal de Justiça (EREsp n. 1.725.030/SP) o entendimento de que o prazo prescricional, em qualquer ação contra CDHU, é de 5 anos, com base no Decreto nº 20.910/32; que inaplicável o CDC à relação jurídica em tela, uma vez que as atividades desenvolvidas pela Companhia não visam lucro; que, embora requerida a inclusão da Alcance Engenharia e Construção Ltda no polo passivo da demanda como denunciado ou litisconsorte necessário, tais medidas foram negadas; que a responsabilidade pela solidez da obra é da Alcance Engenharia e Construção Ltda, de modo que deve ser integrado à lide; que Alcance Engenharia e Construção Ltda executou as obras e serviços de engenharia, tendo ela, apelante, sido responsável apenas pelo repasse de recursos financeiros para viabilizar o empreendimento, conforme estabelecido em “*Convênio Administrativo*” (cláusula 8ª do contrato); que não caracterizados os danos morais, ausente efetiva ofensa a direitos da personalidade, ou mesmo riscos à integridade física dos moradores, requerendo, assim, ao menos, a redução do importe fixado na origem; que o dano material não restou caracterizado; que os supostos vícios de construção no bem imóvel podem ter sido agravados com o transcorrer

do tempo, o que poderia ter sido evitado caso a autora o tivesse informado em tempo hábil, e não apenas anos depois; que as unidades estão sujeitas a desgastes naturais decorrentes do uso e que cabe aos mutuários realizar a devida manutenção; que, em caso de condenação, à ré deve ser concedida a oportunidade para reparar os danos; que descabida a sua condenação ao pagamento das custas processuais, já que a Lei Estadual n.º 17.288/2020 não determina que o vencido pague as custas devidas pela parte beneficiária das benesses da justiça gratuita.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 684/706).

É o relatório.

Em primeiro lugar, no que diz respeito à discussão relativa à legitimidade passiva da ré-apelante, à existência de litisconsórcio passivo necessário com a Alcance Engenharia e Construção Ltda e, ainda, à aplicação do CDC à relação jurídica existente entre as partes, persistem as razões invocadas por esta Câmara, quando do julgamento do **Agravo de Instrumento n. 2177329-28.2024.8.26.0000**, para a negativa das teses suscitadas pela ré. Confira-se:

Com relação ao pedido de inclusão da construtora no polo passivo da ação, bem se vê que não se cuida de litisconsórcio necessário, mas apenas e em tese de responsabilidade solidária daqueles que foram os responsáveis por executar, administrar e acompanhar as obras, de cuja qualidade se reclama. E, sendo solidária, não se impede o

adquirente do imóvel de escolher contra quem litigar.

A propósito, vale não olvidar o quanto previsto no art. 114 do CPC, estabelecendo que o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação e todos que devam ser litisconsortes. Mas o que, convenha-se, não se evidencia ser o caso, cuidando-se meramente de pretensão indenizatória contra a alienante.

Eventual direito de regresso da alienante contra a construtora não afasta tal conclusão, devendo ser exercida em ação própria, descabida a denúncia, nos termos do art. 88 do CDC.

A respeito, conforme leciona Bruno Miragem, ao apreciar a responsabilidade solidária da cadeia de fornecimento:

“A responsabilidade solidária no caso caracteriza espécie de obrigação solidária passiva dos fornecedores referidos na norma, todos coobrigados pelo dever de reparação dos danos aos consumidores: é situação em que na mesma obrigação concorre mais de um devedor, cada um sendo obrigado pela dívida toda (artigo 264 do CC). Neste sentido, assiste ao credor (no caso o consumidor, credor da indenização) exigir de um ou de alguns devedores a dívida comum (artigo 275 do CC).

[...]

Estabelecendo o artigo 7º, parágrafo único, do CDC, de modo expresso, a solidariedade dos responsáveis pelos danos causados aos consumidores, a consequência prática é a possibilidade de dirigir a ação indenizatória visando à reparação dos danos sofridos pelo

consumidor-vítima a qualquer dos membros da cadeira de fornecimento”. (destaque acrescido) (Curso de Direito do Consumidor, 6. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, pgs. 620 e 623).

De resto, cumpre insistir em que, mesmo indeferida a denúncia, nem por isso, em qualquer das hipóteses de cabimento, se impedirá a ação autônoma (art. 125, par. 1º, do CPC). Depois, se é verdade que o intuito do instituto é evitá-lo, prestigiando a economia, se se alarga o thema decidendum com a denúncia, então se frustra este desiderato, impondo indevido retardo ao deslinde do direito alegado (por todos: Sydney Sanches, Denúnciação da lide, p. 122).

Portanto, mesmo se recuse esta limitação, sob o argumento de que o artigo 125, II, do CPC nunca restringiu a denúncia aos casos de regresso (ou garantia) automático, mesmo assim já se ressaltou o exame específico sobre se, em concreto, seu deferimento não prejudica princípio outro, e relevante, da celeridade processual (STJ, Resp. n. 1.187.456, rel. Min. Castro Meira, j. 16.11.2010, citado por Daniel Amorim Assumpção Neves, Novo CPC comentado, JusPodium, 2016, p. 203).

E tal o que importa na espécie, já cumprida a fase postulatória, saneado o feito e deferida perícia. Nessa linha, em hipóteses análogas, esta Câmara já decidiu:

“VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Imóvel adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida – Preliminar de ilegitimidade devidamente rejeitada – Dúvidas quanto ao papel desempenhado pelo banco recorrente, se de mero agente financeiro ou de agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda – Denúnciação da lide – Requerida que não pode pretender valer-se do instituto para eximir-se de sua

responsabilidade atribuindo-a a terceiro – Pretendida denúncia da lide que, no mais, traria morosidade ao feito, ocasionando inadmissível prejuízo à parte agravada e contrariando a finalidade do instituto no tocante a conferir celeridade e economia processuais – Inversão do ônus da prova que não acarreta necessariamente a obrigação da parte contrária de suportar as despesas com a perícia – Produção, ademais, expressamente pleiteada pela parte autora – Despesas que devem ser por ela suportadas, ressalvada a gratuidade – Inteligência do art. 95, do Código de Processo Civil – Decisão reformada – Recurso provido em parte.” (Agravado de Instrumento 2243166-98.2022.8.26.0000, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 20/03/2023)

“ILEGITIMIDADE PASSIVA "AD CAUSAM" - Ação indenizatória decorrente de vícios construtivos – Propositura contra o banco representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), vendedor – Caso em que responde pela integridade e qualidade da construção – Legitimidade passiva reconhecida – Preliminar rejeitada – Recurso desprovido. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO – Ação indenizatória decorrente de vícios construtivos – Contrato regido pelo Sistema Financeiro da Habitação – Relação consumerista – Escolha da parte passiva, dentre daquelas que atuam na cadeia de consumo, que cabe à autora – Denúnciação da lide à construtora ou inclusão desta no polo passivo da ação como litisconsorte necessário – Descabimento - - Vedação expressa no CDC – Impossibilidade de ampliação do objeto do processo, em prejuízo do tempo de tramitação da ação - Decisão mantida – Recurso desprovido. ÔNUS DA PROVA – Inversão – Possibilidade – Relação de consumo - Notória a hipossuficiência técnica da autora para demonstrar aspectos relacionados à construção – Art. 6º, VIII, do CDC –

Banco réu que tem acesso a informações e documentos relacionados à obra – Aplicação da teoria da carga dinâmica das provas – Art. 373, § 1º, do CPC – Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento 2265889-14.2022.8.26.0000, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 17/01/2023)

“Agravado de instrumento. Vícios construtivos. Ação de indenização. Recurso contra a decisão que indeferiu a denunciação da lide à construtora responsável pelo empreendimento integrante do programa habitacional "Minha Casa Minha Vida". Justiça gratuita mantida à agravada, desempregada, que foi beneficiada por programa habitacional destinado à população de baixa renda. Legitimidade da instituição financeira acertadamente reconhecida. Agravante que atuou como executora da política pública habitacional e não como mera agente financeira. Hipótese na qual é parte legítima para responder pelos danos decorrentes dos vícios construtivos supostamente existentes. Precedente desta Câmara. Denunciação da lide à construtora que não pode ser admitida, exatamente como reconhecido na decisão agravada, que deve ser integralmente mantida. Aplicação do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento 2237610-18.2022.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 03/11/2022)

Deste modo, à luz dos argumentos expostos, não há como reconhecer a ilegitimidade passiva da ré. Com efeito, é incontroverso que participou na cadeia de fornecimento das unidades adquiridas pelas autoras, no âmbito de colaboração com a Alcance Engenharia e Construção Ltda, pois firmou o compromisso de compra e venda na condição de alienante (v. fls. 31/53). Assim, porque

fornecedora, a ré deve responder pelos vícios havidos no imóvel, sem prejuízo de eventual ação regressiva.

Nesse sentido, e envolvendo a mesma demandada, já se decidiu neste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Decisão que indeferiu os pedidos de litisconsórcio necessário do Município e de denunciação da lide a`seguradora, bem como determinou a inversão do ônus da prova - Aplicação do CDC a`hipótese - Inversão do ônus da prova - Possibilidade - Hipossuficiência dos autores, consumidores, quanto a`demonstração de seu direito que é, in caso, inegável - Impossibilidade de denunciação da lide - Inteligência do art. 88, do Código de Defesa do Consumidor - Pedido de inclusão de terceiro como litisconsorte passivo - Descabimento - Litisconsórcio facultativo - Hipótese em que cabe aos autores ajuizar a ação diretamente contra a CDHU sem necessidade de que venha o Município integrar o polo passivo - Precedentes desta Corte -Decisão mantida - Agravo desprovido (Agr. Instrumento n. 2271574-36.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 11/02/2022).

Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais Sentença de procedência Insurgência da ré Preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU Apelante que é responsável pela execução de obras e serviços de engenharia nas unidades habitacionais do empreendimento em questão Consumidora que não participou do contrato de convênio firmado entre a ré e a construtora - Legitimidade passiva configurada Alegação de defeitos na construção no imóvel da autora Danos na construção devidamente comprovados através da prova pericial produzida nos autos Recurso não provido. Nega-se provimento

**ao recurso (Apelação 1007540-26.2015.8.26.0562,
Rel. Des. Marcia Dalla De'a Barone, 3ª Câmara
de Direito Privado, j. 13/05/2016)**

No mais, não há prescrição a reconhecer. Tem-se questão conhecida e há muito sedimentada, já antes do Código Civil de 2002, com a edição da **Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça**, segundo a qual “*prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra*”, hoje reduzido o prazo para dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.

Depois de sua vigência, sobreveio o **Enunciado 181 do CEJ**, editado no sentido de que “*o prazo referido no art. 618, parágrafo único, do CC, refere-se unicamente à garantia prevista no caput, sem prejuízo de poder o dono da obra, com base no mau cumprimento do contrato de empreitada, demandar perdas e danos.*”.

Com efeito, malgrado a redação do artigo 618, parágrafo único, do Código Civil, continua relevante não confundir prazo de garantia pela solidez e segurança da obra com a pretensão indenizatória de danos devidos a defeitos construtivos, sujeita à prescrição comum (v. escorço da jurisprudência a que procede: **Theotônio Negrão, CC e legislação em vigor, 31ª ed., p. 246, notas ao art. 618**).

Ainda no tocante à discussão relativa à prescrição, cumpre afastar a alegação da apelante de que aplicável, ao caso, o regime prescricional disciplinado no Decreto nº 20.910/32. Isso

porque a relação jurídica existente entre as partes é de direito privado, restringindo-se a aplicação do entendimento mencionado pela recorrente, fixado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos **Embargos de Divergência em RESP Nº 1.725.030/SP**, a relações jurídicas de direito público. A respeito, confira-se trecho do voto do relator, Min. Raul Araújo:

Como visto, a CDHU, criada por meio da Lei Estadual nº 905/75, é empresa pública, sem fins lucrativos, prestadora de serviço público essencial relativo à construção de moradias para famílias de baixa renda, garantindo o direito fundamental à moradia à população de baixa renda. Ademais, a aludida empresa pública também intervém no desenvolvimento urbano das cidades.

Seu capital social é titularizado quase que integralmente pelo Estado de São Paulo (99,9%).

Nessa toada, não obstante a CDHU possua natureza jurídica de direito privado, desempenha funções especialmente relevantes à sociedade, vinculadas ao direito social de moradia constitucionalmente assegurado.

Ademais, as partes em litígio celebraram contrato administrativo, precedido de procedimento licitatório, de maneira que a relação entre elas é de Direito Público, regida pelo Direito Administrativo.

Destarte, tendo em vista prestar serviço público essencial, de caráter social relevante e sem fins lucrativos ou regime concorrencial com a iniciativa privada, deve a ora embargada sujeitar-se ao regime jurídico de direito público, sendo-lhe aplicável o aludido art. 1º do Decreto 20.910/32, submetendo-se, assim, ao prazo prescricional quinquenal.

Portanto, não são aplicáveis à relação jurídica sob exame os prazos prescricionais previstos no Código Civil, que regula as relações jurídicas decorrentes estritamente de direitos e obrigações de natureza privada.

Nessa linha, precedentes deste E.

Tribunal de Justiça:

Apelação - Vício de construção - Sentença extinguiu o feito reconhecendo prescrição quinquenal - Recurso da autora - Prescrição - Inocorrência - Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205, do Código Civil) - Inaplicabilidade da prescrição quinquenal do Decreto 20.910/32 de modo irrestrito - Aplicação do entendimento sedimentado no AgInt no AREsp 1.909.182/SP do STJ - Indenizatória por danos materiais e morais por supostos vícios construtivos em relação de consumo - Precedentes jurisprudenciais - Prescrição afastada - Sentença anulada - Recurso provido, para fins de afastamento da prescrição, e prosseguimento com a regular fase instrutória do feito, não sendo cabível o julgamento em causa madura (destaques acrescidos) (Apelação Cível 1002084-41.2023.8.26.0069, Rel. Des. Jane Franco Martins, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 30/09/2024)

Indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Prescrição reconhecida, pela incidência do Decreto nº 20.910/32. Não acolhimento. Prazo prescricional a ser observado que é o decenal, do artigo 205 do Código Civil. Precedentes do STJ e desse E. TJSP. Prescrição afastada, com retorno dos autos à origem para seu regular prosseguimento. Recurso provido (destaques acrescidos) (Apelação Cível

1000566-79.2024.8.26.0069, Rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 09/08/2024)

E desta Câmara:

Responsabilidade civil. Vícios construtivos. Legitimidade passiva da CDHU e incidência do CDC reconhecidas. Questões examinadas em recurso anterior. Preclusão. Hipótese de prescrição quinquenal não configurada. Inaplicabilidade do Decreto nº 20.910/32. Precedentes. Dano material decorrente de anomalias construtivas. Conclusões do perito judicial não afastadas. Incorporadora responsável pela reparação dos prejuízos. Dano moral caracterizado. Quantum mantido. Recurso desprovido (destaques acrescidos) (Apelação Cível 1001111-51.2022.8.26.0383, Rel. Des. Augusto Rezende, j. 05/09/2024)

Responsabilidade civil. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora. Recursos das partes. Ausência de violação do princípio da dialeticidade. Preliminar rejeitada. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Prejudicial de prescrição. Inocorrência. Pretensão de índole indenizatória. Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Precedente invocado do STJ (EREsp 1.725.030/SP) que dispõe sobre prescrição quinquenal, trata de contrato administrativo, sem guardar relação com o objeto da presente demanda. Responsabilidade solidária da CDHU e do Município pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e o Município que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra.

*Litisconsórcio facultativo. Dano moral configurado. Imóvel com inúmeros danos físicos que comprometeram o exercício de propriedade e a habitabilidade do bem. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização mantida em R\$ 10.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Termo inicial dos juros moratórios bem fixado a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Prazo razoável de 3 meses para a execução das obras de reparo, contado a partir do trânsito em julgado. Sentença mantida. Recurso da autora parcialmente provido, desprovido o da ré (destaques acrescidos) **(Apelação Cível 1008181-16.2022.8.26.0482, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 12/08/2024)***

Superada a prejudicial de mérito, vê-se que os laudos periciais (fls. 380/414, 415/447 e 448/488) constatarem os danos narrados pelas autoras e apuraram adequadamente suas causas, assim justificada a responsabilização da ré CDHU.

Segundo afirmou o perito, “os problemas encontrados na residência são em decorrência de problemas construtivos, ou seja, não foram realizadas as condutas construtiva”, e “[o] serviço executado não segue as normativas estabelecidas pela ABNT” (cf. fls. 413, 466 e 487).

Veja-se que a ré, agora em apelação, apesar de questionar a sua condenação ao pagamento de danos materiais, consistentes no valor apurado pelo perito para a reparação dos danos constatados na unidade, o faz de modo genérico, sem questionar ou

sequer citar as conclusões exaradas no trabalho técnico. Os vícios construtivos, porém, foram bem identificados na perícia, que inclusive foi instruída com fotografias tiradas durante a vistoria da unidade habitacional (fls. 381/405, 416/438 e 449/479), nas quais é possível identificar os danos narrados pelas autoras.

O *expert* apurou o quanto devido a título de indenização por danos materiais, conforme consta nas tabelas apresentadas a fls. 406, 439 e 480.

No mais, em relação aos danos morais, a ré, de um lado, argumenta que incorridos, devendo tal condenação ser afastada ou, ao menos, minorada.

Mas, ao que se entende, a indenização moral é devida, embora arbitrada em valor que comporta redução.

Impende não olvidar que, ainda a tanto não se reduza, em sua mais ampla acepção (v.g. **Anderson Shreiber, *Novos Paradigmas da Responsabilidade Civil*. São Paulo: Atlas, 2007. p. 118-119**), para o caso em tela importa a compreensão do dano moral como qualquer violação a direitos que têm seu valor fonte na dignidade humana. Ou seja, os direitos chamados da personalidade. E porque objeto de especial proteção, tem-se que o dano já esteja na própria conduta de violação. Daí dizer-se que o dano moral seja ou esteja “*in re ipsa*”.

Na lição de Maria Celina Bodin de

Moraes (*Danos à pessoa humana. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 130*), o dano moral há de ser reconduzido, diretamente, ao valor básico do sistema, elevado ao nível de princípio fundante da República (art. 1º, III, da CF/88), que é a dignidade da pessoa humana. Nas suas palavras, o que o ordenamento faz é “*concretizar ou densificar a cláusula de proteção humana, não admitindo que violações à igualdade, à integridade psico-física, à liberdade e à solidariedade (social e familiar) permaneçam irressarcidas*”. (*Op. cit. p. 131*).

É mesmo uma preocupação com a concretização do princípio da dignidade, de que, na intenção de preservar a integridade físico-psíquica da pessoa, a obrigação de segurança é forte matiz e o dano moral é instrumento (sobre esse movimento de concretização, inclusive no campo da responsabilidade civil, conferir: **Antônio Junqueira de Azevedo, Caracterização jurídica da dignidade humana. In. Estudos e Pareceres de Direito Privado. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 181**).

Por isso mesmo, inclusive como levado ao texto do **Enunciado 159 do CEJ**, a violação havida deve ser grave, a fim, até, de se evitar o que Anderson Schreiber chama de *demandas frívolas*. Na visão do autor, insta obstar a mercantilização de situações existenciais, envolvendo direitos essenciais, em demandas nas quais se pleiteiem danos morais em virtude de acontecimentos, ainda no seu dizer, *banais*, apequenando o sistema protetivo em que se concebe a indenização moral (in *Novos paradigmas da responsabilidade civil, Atlas, p. 187-190*). Daí afirmar-se descaber esta indenização diante de

meros transtornos ou dissabores próprios da vida de relações. Ou ainda decorrente de simples inadimplemento contratual, sem qualquer indicação de especial agravo.

Não é, porém, o que se entende havido na espécie, em que os vícios construtivos no imóvel, e já há muito constatados, evidenciam situação de moradia precária, que apresentam mofo e bolor, piso desnivelado que gera risco de acidentes e defeitos nos equipamentos hidráulicos que dificultam sua utilização. Com efeito, calham, aqui, respostas apresentadas pelo *expert* aos quesitos elaborados pelas partes (fls. 408/410):

10) As paredes internas do imóvel apresentam sinais de mofo e bolor? Se presentes, possuem mal cheiro e podem causar algum dano aos moradores?

Sim, na data da vistoria, apresentava sinais iniciais de mofo e bolor na parede interna, no canto da janela dos quartos, conforme apresentado na fotografia
Não apresentou mal cheiro.

[...]

15) A caixa d'água e demais equipamentos hidrossanitários foram instalados corretamente?

O registro do chuveiro apresenta defeito.

[...]

18) Os pisos possuem desníveis devidos a vícios de construção? A diferença de nível em um tipo que não obedeça às dimensões estabelecidas na Normativa pode causar acidentes aos usuários?

Não possui. Sim, pode causar acidentes.

Do mesmo modo, a fls. 441/443:

10) As paredes internas do imóvel apresentam sinais de mofo e bolor? Se presentes, possuem mal cheiro e podem causar algum dano aos Moradores?

Sim, na data da vistoria, apresentava sinais de mofo e bolor nas paredes internas, no canto da janela dos quartos, conforme apresentado neste documento. Não apresentou mal cheiro.

[...]

18) Os pisos possuem desníveis devidos a vícios de construção? A diferença de nível em um tipo que não obedeça às dimensões estabelecidas na Normativa pode causar acidentes aos usuários?

Não possui. Sim, pode causar acidentes.

E por fim, a fls. 482/484:

10) As paredes internas do imóvel apresentam sinais de mofo e bolor? Se presentes, possuem mal cheiro e podem causar algum dano aos moradores?

Sim, apresentando sinais de mofo e sem mal cheiro inicialmente.

[...]

15) A caixa d'água e demais equipamentos hidrossanitários foram instalados corretamente? O imóvel apresenta problemas com hidrossanitários. Foi constatado descida d'água que faz alimentação do tanque completamente solta dentro de parede e com problema de vazamento conforme mostrado nas fotografias 19, 20 e 21. Foi verificando também, que

o registro geral da cozinha, encontra-se com defeito e prejudicando sua funcionalidade, uma vez que o mutuário precisa deixar o mesmo fechado para que não ocorra vazamento de água. Outro ponto é a rede de esgoto da pia da cozinha, aberto pelo mutuário para realizar limpeza.

[...]

18) Os pisos possuem desníveis devidos a vícios da construção? A diferença de nível em um piso que não obedeça às dimensões estabelecidas na Normativa pode causar acidentes aos usuários?

Não possui. Sim, pode causar acidentes.

No mais, são vários os precedentes deste Tribunal reconhecendo a existência de danos morais em hipóteses semelhantes, envolvendo vícios construtivos em imóveis: **Apelação n. 1001771-83.2018.8.26.0157, Rel. Des. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25/01/2022, Apelação n. 1002037-16.2020.8.26.0411, Rel. Des. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 30/03/2022; Apelação n. 1015640-67.2015.8.26.0562, Rel. Des. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 30/03/2022; Apelação 0048654-43.2008.8.26.0000, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 26/06/2012; Apelação 9102826-73.2008.8.26.0000, Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 29/02/2012; Apelação 9193667-56.2004.8.26.0000, Rel. Viviani Nicolau, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 22/11/2011; Apelação 994.05.056395-1, Rel. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 19/01/2010.**

Patente, pois, o dano moral ocorrido e a indenização devida que, ademais, como é sabido, possui também um papel profilático. A propósito, lembra Fernando Noronha que a própria responsabilidade civil ganha, hoje, novas funções, além daquela reparatória, dentre as quais, justamente, a dissuasória, que também quer *preventiva* (in **Desenvolvimentos Contemporâneos da Responsabilidade Civil. In: Revista dos Tribunais. Ano 88. v. 761. março 1999. p. 31-44**). Na mesma esteira, ainda que à luz de sistema diverso, acentuam G.L. Williams e B.A. Hepple que a indenização, em casos como o presente, nos quais havidos danos que chamam de exemplares, serve a preservar a força do direito e a constituir um sistema de prevenção (in *I fondamenti del diritto dei "torts"*. Trad. Mario Serio. Ed. Scientifiche Italiane. Camerino. 1983. p. 52-53).

Porém, mesmo assim, a indenização não pode ser de molde a, mais que compensar, representar lucro, indevido enriquecimento ao ofendido, monetarizando-se situações existenciais, assim mercantilizadas e, por isso, apequenadas. (cf. **Anderson Schreiber, Novos paradigmas da responsabilidade civil, Atlas, p. 187-190**).

Daí que, no caso, entende-se devida a indenização a cada uma das autoras, cujo valor, porém, comporta redução para R\$5.000,00, especialmente se considerada a gravidade dos vícios construtivos constatados, que apesar de relevantes, não chegaram a comprometer a habitabilidade do imóvel. E aqui anotado que, em hipótese semelhante recentemente apreciada por esta Câmara e relatoria,

envolvendo a mesma ré, foi mantida a indenização no mesmo patamar de R\$ 5.000,00, lá havido recurso da CDHU, tendente à sua exclusão ou redução, e dos autores voltado à majoração (**Ap. civ. n. 1000191-54.2022.8.26.0326, j. 22/11/2023**).

Quanto à conversão da condenação *in pecunia* em obrigação de fazer, o apelo da ré também não medra. Já não fosse o tempo já decorrido, as oportunidades anteriores de reparos, nunca efetivados, a natureza e características dos danos justifica a quebra da confiança na qualidade dos trabalhos e, assim, a escolha da via reparatória em dinheiro.

Por fim, em relação aos ônus sucumbenciais impostos à ré e especificamente em relação à sua condenação a arcar com as custas e despesas processuais, o apelo não comporta acolhida.

O fenômeno da sucumbência e seus efeitos não se consideram definidos pelo fato circunstancial de o adverso ser ou não beneficiário da gratuidade, ter ou não adiantado custas processuais. O serviço judiciário e seu custo se carregam, ao final, e independentemente de qualquer adiantamento, à parte vencida.

Neste ponto, então, não haveria colidência do art. 1.098, par. 5º, das NSCGJ, ou do Provimento CSM2.684/2023 com o CPC ou com a Lei de Custas.

No mais, já se assentou esse mesmo

entendimento nesta Câmara:

*Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Recolhimento das custas e despesas processuais, conforme art. 1.098 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Inconformismo fundado na ausência de antecipação das custas e despesas processuais por beneficiário de assistência judiciária. Não acolhimento. Responsabilidade da parte vencida pelo pagamento das custas e despesas processuais, incluindo aquelas iniciais, devidas pelo autor beneficiário de assistência judiciária. Aplicação do art. 1.098, §5º, das NSCGJ. Precedente deste Tribunal. Recurso desprovido (**Agravo de Instrumento 2187344-56.2024.8.26.0000, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 29/07/2024**).*

*Agravo de instrumento. Responsabilidade civil por vícios construtivos. Cumprimento de sentença. Recurso contra a decisão que impôs à agravante, executada, vencida na ação principal, a obrigação de recolhimento das custas processuais iniciais. Alegação de que os agravados, beneficiários da justiça gratuita, não fizeram a antecipação do pagamento, o que afastaria a aplicação do art. 82, § 2º, do CPC. Desacolhimento. Cabe ao vencido o pagamento integral do ônus de sucumbência, obrigação que inclui o pagamento das custas processuais iniciais, ainda que não tenha havido recolhimento inicial pelos agravados, autores da demanda, em razão do deferimento prévio da justiça gratuita. Aplicação do art. 1.098, § 5º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Precedente deste Tribunal. Decisão agravada mantida. Recurso desprovido (**Agravo de Instrumento 2133335-47.2024.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 26/06/2024**).*

A título corroborativo, de outras

Câmaras do Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou ao executado o recolhimento das custas iniciais em guia própria. Insurgência do executado. Descabimento. Cabe ao executado/vencido arcar com o pagamento das despesas do processo. Inteligência do art.82, § 2º, do CPC. Responsabilidade que subsiste no caso de concessão da gratuidade da justiça à parte contrária. Art.1.098, § 5º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO (Agravado de Instrumento 2156726-31.2024.8.26.0000, Rel. Des. Pedro Paulo Maillet Preus, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 23/07/2024).

Apelação Cível. Cumprimento de sentença. Sentença de extinção em razão da satisfação da obrigação, nos termos do artigo 924, II do CPC, determinando que a parte exequente recolhesse a taxa judiciária devida, sob pena de inscrição da dívida ativa. Inconformismo. Dever de recolhimento das custas processuais que é da parte executada. Exequente, ademais, que é beneficiária da gratuidade de justiça. Sentença reformada. Recurso provido (Apelação Cível 0001403-53.2024.8.26.0037, Rel. Des. Hélio Nogueira, 22ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2024)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Sentença de extinção, pela satisfação da obrigação, nos termos do artigo 924, II, do Código de Processo Civil Imposição do pagamento das custas finais à exequente. Descabimento. Responsabilidade do executado pelo recolhimento da taxa judiciária prevista no art. 4º, III, da Lei Estadual nº 11.608/03 (na redação anterior à Lei nº 17.785/2023), em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atenção ao princípio da causalidade e sucumbência, considerando que a satisfação integral do débito ocorreu após sua intimação para pagamento. Dá-se provimento ao recurso (Apelação Cível 0016833-84.2022.8.26.0564, Rel. Des. Sidney Braga, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 15/04/2024)

Provido em parte o recurso, descabida a majoração dos honorários advocatícios (**Tema Repetitivo 1.059 do STJ**).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY

relator