



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402561

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000624-38.2024.8.26.0407/50000, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é embargante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é embargada EDILZA APARECIDA BOTELHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1000624-38.2024.8.26.0407/50000

Comarca: Osvaldo Cruz

**Embargante: CDHU — Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São
Paulo**

Embargada: Edilza Aparecida Botelho

Voto nº 48.806

EMBARGOS DECLARATÓRIOS — Indenização por danos materiais e morais — Reconhecimento da responsabilidade solidária — Encargo a ser suportado pela embargante devidamente apresentado em adequada fundamentação - Ausentes pontos em erro, omissão, obscuridade ou contradição — Inconformismo da parte que, todavia, não sustenta apresentação do recurso ora em análise — Decisão que se reafirma - EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Com o V. Acórdão constante às fls. 603/610 (autos de apelação), que, por unanimidade de votos, deu parcial provimento ao recurso da autora e negou provimento ao da ré, busca o polo embargante, inconformado com o e apontando para a ocorrência de omissões, mediante razões constantes de fls. 1/18, a declaração bem como fomento para possível prequestionamento.

É o relatório.

Caso de pronta rejeição dos embargos.

Dispõe o Código de Processo Civil:

“Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material.

Parágrafo único. *Considera-se omissa a decisão que:*

I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;

II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º."

O polo embargante, renovando pontos referentes ao julgamento, pretende a obtenção, em realidade, de alteração do resultado afastadas as obrigações a que resultou em condenação.

Contudo, ausente razão.

A questão foi analisada em toda a sua extensão e em face da realidade do processo, feita a adequação da r. decisão de primeiro grau, motivo do provimento parcial do recurso da ora embargada e negativa no tocante a embargante.

Da reanálise atenta do quanto produzido em prova e diante realidade do contrato que, no caso, submete-se à legislação consumerista, não se apura ocorrência de qualquer vício a macular o julgado, inclusive, omissão, resultando, nos limites declinados, evidente a responsabilidade da ré, ora embargante, nos exatos limites ditados pelo julgado.

Ausentes, portanto, contradições, omissões, obscuridades ou erro, mas, sim, como já realçado, o inconformismo da parte; tem-se que o resultado foi entregue de forma clara e objetiva e com adequado fundamento, não se apurando qualquer vício a se enquadrar nas figuras ditas pelo artigo 1.022 do Código de processo vigente.

Conforme decidido no julgado embargado:

"Trata-se de ação indenizatória por danos

morais e materiais julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 389/395, de relatório adotado.

Apelam ambas as partes: a autora pleiteando seja incluído o BDI no cálculo do orçamento das despesas, bem como para ser indenizada pelos danos morais sofridos (fls. 398/407); a ré alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva e denunciação da lide à construtora; no mérito, inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso, alegando também ausência de provas de que os fatos apontados decorreram de vícios construtivos, bem como ausência de sua responsabilidade (fls. 410/432). Contrarrazões (fls. 500/509 e 510/528).

É o relatório.

O caso dos autos trata de responsabilização da empreendedora/vendedora por defeitos apresentados decorrentes de vícios de construção, cuidando, portanto, de inadimplemento de uma obrigação por uma das partes.

Diante vínculo de responsabilidade, ausentes providências reparadoras pelo encarregado da edificação, intentou a parte autora a ação que, ao final, com base nos elementos probatórios apresentados, condenou a ré à indenização suficiente para a reparação dos vícios encontrados pela perícia, devidamente corrigidos pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal desde a data do laudo e incidentes juros de mora a contar da citação, afastada a indenização por danos morais, com sucumbência recíproca.

Dá os apelos.

Quanto às preliminares, restam todas rejeitadas.

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações envolvendo os agentes do Sistema Financeiro de Habitação e os mutuários é evidente, diante da necessidade de garantir que os ajustes firmados respeitem a

finalidade social inerente ao direito à moradia, que é alcançada, na maioria das vezes, ao se garantir o cumprimento das leis consumeristas.

Também não há se falar em ilegitimidade passiva, pois a ré é a empreendedora e vendedora do empreendimento, ou seja, é a dona da obra e, portanto, responde solidariamente perante os adquirentes pela solidez da obra e também dos materiais empregados nas unidades que vendeu.

Quanto à alegada necessidade de denunciação à lide da construtora HBJ Construtora Eireli, razão não assiste à ré, pois não se enquadra em quaisquer das situações previstas no artigo 125 do atual Código de Processo Civil. Ressalte-se que eventual direito de regresso da demandada não fica obstaculizado pelo indeferimento do pedido de denunciação da lide que, no caso em análise, não é obrigatória.

Quanto ao mérito, logrou a parte autora demonstrar que, mesmo com o surgimento dos problemas, omissa foi a ré no tocante ao pronto atendimento e apresentação, nos limites de sua obrigação, de solução adequada para afastar todo o risco existente para a digna ocupação do imóvel.

Essa omissão – o não atendimento desde logo – não poderá implicar em prejuízo da parte autora, que teve que suportar todas as sequelas do inadequado acabamento e a má execução das obras.

Por sinal, o levantamento técnico realizado, laudo constante às fls. 304/343, bem retrata o quadro apresentado e revela, à evidência, os vícios encontrados nas unidades da autora.

Segundo os apontamentos da perícia, com relação à causa dos danos encontrados no imóvel, foram constatados vícios construtivos, com emprego de técnicas inadequadas e/ou emprego de materiais inapropriados (fls. 312), concluindo também que não há vícios decorrentes de ausência de manutenção por

parte da mutuária.

Nestas circunstâncias, demonstradas as faltas, efetiva a responsabilidade da ré: no caso, a parte autora demonstrou, com segurança, todos os vícios existentes, configurado o nexo obrigacional sendo que a ré, responsável pela edificação, embora com o ônus, não se desincumbiu de afastar esse ônus direto e de seu limite de atenção e cuidados.

Na lição de Sílvio de Salvo Venosa, *“Parte o legislador do pressuposto de que o dono da obra não tem como avaliar de plano, ou em menor prazo, a excelência e perfeição da obra”* (Direito Civil: contratos em espécie, 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2006, vol. 3, p. 241), fator relevante a sustentar, diante conteúdo probatório técnico, o direito dos autores em terem os seus respectivos imóveis reparados em face dos vícios apurados e demonstrados, todos de responsabilidade da vendedora.

Pretende também a autora a inclusão do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas – no cálculo do orçamento para a reparação dos danos.

E com razão, merecendo parcial reforma a r. sentença atacada neste aspecto, considerando-se justificada a inclusão pelo i. *expert* em razão dos custos indiretos que são suportados na realização das despesas para reparação integral dos vícios construtivos, independentemente se a autora irá contratar uma empresa ou apenas algum profissional autônomo de sua confiança para a execução das obras.

Contudo, a indenização pelos alegados danos morais sofridos foi corretamente afastada.

Não ocorreram, no caso, transtornos e aborrecimentos capazes de autorizar a fixação de uma indenização a título de danos morais, pois os vícios encontrados no imóvel da autora não configuraram defeitos que impedissem o regular uso do imóvel, pois não foi constatado qualquer vício na estrutura da edificação que pudesse ocasionar qualquer risco imediato ou iminente de desmoronamento.

Sobre os temas suscitados, na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Vícios construtivos em imóvel de programa habitacional - Parcial procedência - Condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais, com exclusão do BDI - Insurgência das partes. RECURSO DA RÉ - Legitimidade passiva configurada - Precedente do STJ - Denúnciação da lide inviável - Relação consumerista - Dano material comprovado - Inteligência do art. 944 do Código Civil. RECURSO DA AUTORA - BDI que deve ser incluído no cálculo para composição do valor adequado a ser indenizado - Irregularidades e desconformidades do imóvel que, por si só, não implicam ocorrência de lesão moral à adquirente - Vícios que não extrapolam o mero dissabor do cotidiano e não afetam o direito fundamental à moradia - Dano moral não caracterizado - RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O DA AUTORA.” (7ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1002723-49.2022.8.26.0407, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 21.08.2024, v.u.);

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. 1.- Vícios construtivos. Levantamento pericial. Reconhecido emprego de mão de obra de baixa qualidade. Modificações estruturais realizadas pela adquirente e ausência de manutenção. Destaques que não foram a causa dos danos identificados. Emprego da teoria da causalidade direta

e imediata. Valor da reparação. Importância alinhada aos prejuízos. Inclusão do BDI. Possibilidade, diante da existência de custos indiretos na realização das obras. 2.- Indenização por danos morais. Não acolhimento. Desinteressado ajuizamento da demanda ao tempo de surgimento dos defeitos aparentes. Rápida solução judicial a contar da propositura da ação, ainda que necessária a realização da prova pericial. Hipótese de simples descumprimento do contrato, sem reflexos sobre os direitos da personalidade. APELOS DESPROVIDOS.” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1002044-49.2022.8.26.0407, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 12.03.2024, v.u.);

“Ação de indenização por danos materiais e morais - Vícios construtivos - Sentença de parcial procedência - Insurgência de ambas as partes - Laudo pericial que indicou a existência de vícios de construção - Dever da construtora de indenizar o autor pelos danos materiais, inclusive com a inclusão da BDI - Dano moral não configurado - Mero dissabor que não enseja a reparação - Vícios constatados não inviabilizaram a habitabilidade do imóvel - Ausência de constatação de falhas estruturais ou problemas que pudessem implicar em risco à saúde ou à integridade física dos moradores - Partes igualmente sucumbentes em suas pretensões, devendo cada uma arcar com o pagamento de metade das custas, bem como honorários do patrono da parte adversa, ora fixados em 10% sobre o valor da condenação - Sentença parcialmente reformada - Recurso da ré parcialmente provido e não provido o do autor, na parte conhecida.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1000572-13.2022.8.26.0407, Rel.ª Des.ª Márcia Dalla Déa Barone, j. 19.02.2024, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Compromisso de compra e venda. Vícios de construção. Requerida que possui legitimidade para figurar no polo passivo. Ré que compõe a relação contratual, tendo atuado como promitente vendedora do imóvel. Ação de obrigação de fazer c.c. reparação de danos. Constatação da existência de defeitos construtivos no imóvel adquirido da CDHU pela parte autora. Alegação da ré de que o município de Rinópolis/SP seria o responsável pela obra, nos termos do contrato. Irrelevância. Litisconsórcio que, nas ações de indenização, é facultativo. Precedentes. Mérito. Vícios construtivos. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais. Parcial procedência do pedido. Irresignação de ambas as partes. Descabimento do recurso da ré e parcial provimento do recurso da parte autora. Laudo pericial que apontou os vícios construtivos no imóvel. Demandada que possui o dever de reparar os danos surgidos no imóvel. Indenização por dano moral, todavia, que se afigura descabida. Hipótese que constitui mero aborrecimento, não configurando dano moral indenizável, pois não há prova de ofensa à esfera extrapatrimonial dos demandantes.

Honorários advocatícios arbitrados em percentual abaixo do limite mínimo legal. Retificação. Sentença reformada apenas quanto aos honorários. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO - COMPRA E VENDA - DE IMÓVEL - VÍCIOS CONSTRUTIVOS INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da construtora - Rejeição - 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, falta de manutenção ou substituição de revestimentos - Necessidade da construção do alçapão para manutenção da rede elétrica e hidráulica - Acréscimo no orçamento segundo aplicação da BDI (Benefício de Despesas Indiretas) que é cabível - Jurisprudência deste TJSP - Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1004522-49.2021.8.26.0024, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 30.11.2023, v.u.).

E não há que se falar em conversão da indenização em obrigação de fazer, pois o pedido da autora é de pagamento de indenização justamente em razão da mora da ré em sua obrigação de reparar os vícios.

Por fim, a ré alega que foi condenada a ressarcir a parte autora pelos valores que adiantaram, que sequer merece conhecimento, pois não há qualquer condenação da ré nesse sentido.

Quanto à fixação do ônus de sucumbência, a r. sentença não merece reparo, não sendo o caso de majoração da verba honorária, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, pois, conforme entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça (EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573/RJ), somente seria cabível na hipótese de o recurso ter sido totalmente rejeitado ou não conhecido, o que não é o caso dos autos.

Cumpra, portanto, a parcial reforma da r. sentença para condenar a ré à indenização calculada pelo i. *expert* com a inclusão do BDI e, restando mantido, no mais, o teor da r. sentença atacada, inclusive no tocante ao ônus de sucumbência, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da autora e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da ré.” (fls. 604/610)

O inconformismo da parte não guarda, portanto, sustentação na modalidade recursal escolhida nesta fase revelando, tão somente, pretensão, via transversa, de reapreciação do quanto já disposto.

Ademais, *“Em princípio, não se admitem embargos de declaração infringentes, isto é, que, a pretexto de esclarecer ou complementar o julgado anterior, na realidade buscam alterá-lo”* (RTJ 90/659, RSTJ 109/365, RT 527/240) sendo que *“Os embargos de declaração não devem revestir-se de caráter infringente. A maior elasticidade que se lhes reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade de acórdão* (RTJ 89/548, 94.1.167, 103/1.210, 114/351), *não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório* (RTJ 154/223, 155/964, 158/264, 158/689, 158/993, 159/638).

Tanto que *“O efeito modificativo dos embargos de declaração tem vez, apenas, quando houver defeito material que, após sanado, obrigue a alteração do resultado do julgamento”* (STJ- Corte Especial, ED em AI 305.080-MG-Ag.Rg-Edcl, Rel. Min. Menezes Direito, j. 19.2.03, DJU 19.5.03, p. 108).

Estabelece, ainda, o art. 337, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal: *“Cabem embargos de declaração, quando houver no acórdão obscuridade, dúvida, contradição ou omissão que devam ser sanadas”*.

Importante, também, realçar o disposto pelo art. 1.025, do Código de Processo Civil:

“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”

Nada, portanto, a declarar.

Nessas condições, por tempestivo, conhece-se do recurso, entretanto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS.**

ELCIO TRUJILLO
Relator