



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000403452**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022297-44.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado JORNANDO FERREIRA PAIVA, é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1022297-44.2023.8.26.0562.

Apelante: **Jornando Ferreira Paiva.**

Apelada: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU.**

Comarca: Santos - 8ª Vara Cível.

Magistrado: **Fernando de Oliveira Mello.**

### V O T O N° 13812

CIVIL. CONTRATO. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. LEGITIMIDADE PASSIVA. SOLIDARIEDADE. INCIDÊNCIA DO CDC. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. DANO MATERIAL BEM DEFINIDO. AUSÊNCIA DE DANO MORAL INDENIZÁVEL.

1. A despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa apelante na condição de fornecedora (art. 3º, CDC) e, portanto, a relação jurídica deve ser analisada a partir das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

2. A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de consumo, por outro lado, é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, §1º, CDC), o que legitima a parte apelante a figurar no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo.

3. O dano moral decorrente de vícios construtivos não é presumido, não se podendo extrair do conjunto probatório amealhado ao longo da instrução transtornos que excedam aqueles inerentes ao mero inadimplemento contratual.

4. Recursos desprovidos.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c reparação de danos que **JORNANDO FERREIRA PAIVA** promove em face de **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU**, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 463/466, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para condenar a ré na obrigação de fazer em proceder, no prazo de 90 dias corridos, a contar da intimação após o trânsito em julgado, às obras necessárias para correção dos vícios e deficiências no imóvel do autor, apontadas na conclusão do laudo pericial, sob pena de multa de R\$ 500,00 por dia de atraso, observado o limite de R\$

5.000,00, sem prejuízo de eventual conversão em perdas e danos, no valor descrito em perícia, caso não cumprida integralmente à obrigação. Faculto à requerida a pronta conversão em perdas e danos, como alternativa para cumprimento da obrigação de fazer, mediante o depósito - pela ré - do montante apurado pelo perito (R\$ 13.386,56), com atualização a partir do laudo, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, no prazo de que cuida o artigo 523 do CPC, a partir do momento em que intimada para tanto. Arbitro honorários em 10% sobre o valor da causa. Recíproca a sucumbência, metade da verba será paga aos patronos da parte requerente e metade aos patronos da ré. Custas na proporção de metade para cada parte. Sendo a parte autora beneficiária da assistência judiciária gratuita, as verbas decorrentes da sucumbência somente poderão ser cobradas se demonstrada a cessação do estado de pobreza (art. 98, § 3º, CPC). Oportunamente, arquivem-se os autos. Publique-se. Intime-se.

Apelam as partes. O autor, ao fundamento de que há dano moral passível de reparação. A requerida, por sua vez, alega preliminares de: a) ilegitimidade passiva, apontando a construtora como responsável pela solidez da edificação; b) inaplicabilidade do CDC; c) litisconsórcio passivo necessário, mediante denúncia da construtora responsável pela obra. No mérito, nega ter incorrido em ilícito civil do qual decorra o dever de indenização. Sustenta que: a) a omissão do autor em noticiar o vício prontamente importou o seu agravamento; b) devem ser desconsideradas as hipóteses de desgaste natural, sendo que o autor não demonstrou os danos materiais suportados; c) não responde pelo pagamento das custas relacionada a parte beneficiária da gratuidade judiciária.

Processado apenas o recurso da requerida com preparo (o autor é beneficiário da gratuidade judiciária) e com contrarrazões.

### **É o relatório.**

2. A pretensão cominatória, distribuída em 15/08/2023, está fundada em vícios construtivos constatados em unidade habitacional objeto de contrato de compra e venda celebrado entre as partes em 07/02/2019 (fls.

18/46). Pretende-se a imposição de obrigação de fazer para que a requerida realize os reparos necessários, cumulando-se com pedido de reparação de danos morais estimados em R\$30.000,00.

A despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa requerida na condição de fornecedora (art. 3º, CDC) e, portanto, a relação jurídica deve ser analisada a partir das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Bruno Miragem, sobre a definição legal de fornecedor, leciona:

(...) o legislador não distingue a natureza, regime jurídico ou nacionalidade do fornecedor. São abrangidos, pelo conceito, tanto empresas estrangeiras ou multinacionais, quanto o próprio Estado, diretamente ou por intermédio de seus órgãos e Entidades, quando realizando atividade de fornecimento de produto ou serviço no mercado de consumo. Da mesma forma, com relação ao elemento dinâmico da definição (desenvolvimento de atividade), o CDC buscou relacionar ampla gama de ações, com relação ao fornecimento de produtos e à prestação de serviços. Neste sentido, é correto indicar que são fornecedores, para os efeitos do CDC, todos os membros da cadeia de fornecimento, o que será relevante ao definir-se a extensão de seus deveres jurídicos, sobretudo em matéria de responsabilidade civil.<sup>1</sup>

Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves, acrescentam:

A respeito da finalidade lucrativa ou não da pessoa jurídica fornecedora, é interessante reproduzir o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que “para o fim de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o reconhecimento de uma pessoa física ou jurídica ou de um ente despersonalizado como fornecedor de serviços atende aos critérios puramente objetivos, sendo irrelevantes a sua natureza jurídica, a espécie dos serviços que prestam e até mesmo o fato de se tratar de uma sociedade civil, sem fins lucrativos, de caráter beneficente e filantrópico, bastando que desempenhem determinada atividade no mercado de

<sup>1</sup> Curso de direito do consumidor 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. Item nº 5.3. Fls. 176/177

consumo mediante remuneração” (STJ – REsp 519.310/ SP – Terceira Turma – Rel. Min. Nancy Andrighi – j. 20.04.2004). Desse modo, entidades beneficentes podem perfeitamente ser enquadradas como fornecedoras ou prestadoras, sem qualquer entrave material.<sup>2</sup>

Nesse sentido:

ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. REQUERIDA QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO. RÉ QUE COMPÕE A RELAÇÃO CONTRATUAL, TENDO ATUADO COMO PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL. MATÉRIA REJEITADA. LITISCONSÓRCIO. PASSIVO. NECESSÁRIO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. REPARAÇÃO DE DANOS. ALEGADA CONSTATAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE DEFEITOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL ADQUIRIDO PELA AUTORA. IMÓVEL POR ELA ADQUIRIDO DA CDHU. ALEGAÇÃO DA RÉ, PORÉM, DE QUE A CONSTRUTORA ALMEIDA MARIN É A ÚNICA RESPONSÁVEL PELA OBRA, NOS TERMOS DO CONTRATO. IRRELEVÂNCIA. LITISCONSÓRCIO QUE, NAS AÇÕES DE INDENIZAÇÃO, É, COMO REGRA, MERAMENTE FACULTATIVO. PRECEDENTES. ENTENDENDO POR BEM A DEMANDANTE DIRECIONAR O PLEITO EXCLUSIVAMENTE EM FACE DA CDHU, LHE É PERFEITAMENTE DADO FAZÊ-LO, DESDE QUE DEMONSTRE, COMO ELEMENTAR, A CARACTERIZAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS CONSTITUTIVOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL. MATÉRIA REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REQUERIDA 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. INDENIZAÇÃO PELOS AVENTADOS DANOS MORAIS, TODAVIA, QUE SE AFIGURA DESCABIDA. HIPÓTESE QUE CONSTITUI MERO ABORRECIMENTO E NÃO ENSEJA DANOS

<sup>2</sup> Manual de direito do consumidor: direito material e processual. São Paulo: Método, 2020. Item nº 3.2.1

MORAIS INDENIZÁVEIS, PORQUANTO AUSENTE QUALQUER PROVA DE OFENSA À ESFERA EXTRAPATRIMONIAL DA DEMANDANTE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.<sup>3</sup>

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação indenizatória. Danos materiais e morais. Vícios construtivos e aplicação do Código de Defesa do Consumidor - CDC. Inconformismo. Não cabimento. Relação de consumo evidenciada, nos termos dos art. 2º e 3º do CDC. Ilegitimidade de parte não configurada, visto que a CDHU participou da cadeia de fornecimento do imóvel adquirido pela autora. Pretensão de inclusão no polo passivo da empresa Saned Engenharia e Empreendimentos LTDA. Não cabimento, em razão da vedação à denunciação à lide prevista no art. 88 do CDC, bem como ante a inexistência de litisconsórcio necessário na hipótese. RECURSO IMPROVIDO.<sup>4</sup>

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Vícios de construção Decisão que reconheceu a legitimidade passiva da agravante, bem como a legitimidade ativa do Ministério Público – Irresignação da requerida CDHU, sob o fundamento de que não seria a responsável pela construção da obra – Descabimento – 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 - Agravante 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. Responsabilidade solidária dos fornecedores de produto em relação consumerista (art. 18, do CDC), de sorte que qualquer um pode ser acionado – Legitimidade ativa do Ministério Público reconhecida, uma vez que o parquet tem legitimidade para propor ações civis públicas em defesa de qualquer interesse difuso ou coletivo, nos termos dos artigos 1º, inciso II, e 5º, inciso I, da Lei de Ação Civil Pública, como no presente caso. Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO.<sup>5</sup>

A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de

<sup>3</sup> TJSP; Apelação Cível 1001655-16.2022.8.26.0326; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/09/2023; Data de Registro: 25/09/2023

<sup>4</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2264268-45.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcia Monassi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 1ª Vara; Data do Julgamento: 04/10/2023; Data de Registro: 04/10/2023

<sup>5</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2112862-74.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2023; Data de Registro: 26/09/2023

consumo, por outro lado, é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, §1º, CDC), o que legitima a requerida a figurar no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo.

Novamente, traz-se à baila o magistério de Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves:

o Código de Defesa do Consumidor adota a regra geral da solidariedade presumida entre os envolvidos no fornecimento dos produtos e na prestação de serviços. De início, lembre-se que essa solidariedade pode ser retirada do art. 7º, parágrafo único, da Lei 8.078/1990, conforme expõe a melhor doutrina. A ideia de solidariedade é ainda abstraída do sentido dos arts. 14, 18, 19 e 20 da Lei Consumerista, eis que o Código do Consumidor Brasileiro representa uma das principais rupturas do modelo dual de responsabilidade – contratual e extracontratual. Sendo assim, a solidariedade é a regra, no contrato ou fora dele, em caso de haver uma relação jurídica de consumo, conforme reconhecem várias decisões do Superior Tribunal de Justiça.<sup>6</sup>

Resguardada, pois, a possibilidade de a requerida se volver regressivamente em face de quem repute ser o responsável pela reparação do dano, rejeitam-se as questões preliminares.

No que diz respeito aos vícios construtivos, consta da do laudo pericial (fls. 325/393) que em vistoria foram constatadas as seguintes patologias:

- 1 - Infiltração de pequena monta pelos caixilhos devido a deficiência de manutenção.
- 2 - Som cavo no piso em todos os cômodos.
- 3 - No banheiro, azulejo com som cavo.
- 4- Nas esquadrias, refazer a aplicação de PU para melhorar a estanqueidade.
- 5 - Deficiência de rejunte. Manutenção deficiente.
- 6-Parte elétrica. Nada detectado.
- 7- Portas. Sem comprometimento.
- 8- Leve deficiência de caimento no piso.
- 9- Leve infiltração na parede do banheiro.

<sup>6</sup> Manual de Direito do Consumidor: direito material e processual. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021. Item nº 4.2.1

10- Alguns pontos de pequenas lesões nos elementos de vedações na parte interna.

Foram afastados, portanto, os vícios relacionados a falta de manutenção, consignando-se que, quanto aos vícios de natureza construtiva, *“os maiores problemas estão localizados no piso e parede, os quais para evitar diferença de tonalidade nas peças, este signatário indica a troca total”*, sendo o custo total estimado em m R\$ 13.400,00. Quanto aos motivos desses vícios, conforme resposta ao quesito nº 3 do autor *“não estão associados as técnicas construtivas, mas sim na deficiência do material adquirido e a execução”*.

Não há qualquer alusão no laudo a culpa concorrente do autor, tendo sido demonstrado o nexos causal exclusivo dos danos discriminados com vícios construtivos e de execução, daí a correção da r. sentença que determinou a opção de a requerida reexecutar a obra ou depositar o preço da quantia estimada para realização dos reparos. essa opção, cumpre ressaltar, deverá ser exercida em prazo a ser assinado em primeiro grau, por ocasião do cumprimento da sentença

O dano moral decorrente de inadimplemento contratual não é presumido, sendo necessário demonstração de que os transtornos excedem o piso de tolerância social. Na hipótese presente, diante da pequena extensão dos danos e, em especial, da concorrência de danos decorrentes de ausência de manutenção preventiva, a r. sentença também bem deliberou por julgar improcedente o pedido reparatório.

Como adverte Sérgio Cavalieri Filho, *“assim como a febre é o efeito de uma agressão orgânica, dor, vexame e sofrimento só poderão ser considerados dano moral quando tiverem por causa uma agressão à dignidade de alguém”*.<sup>7</sup> Não é por outra razão que *“o dano moral é aquele que tira a alegria de viver, ou que deprime de tal maneira que o ofendido*

<sup>7</sup> Programa de Responsabilidade Civil, 5ª. Edição São Paulo: Malheiros Editores, 2004, p. 98.

*fica com vergonha de aparecer em público, de encarar os conhecidos e amigos. Fora daí, o que existe é aborrecimento comum, fruto do conflito das relações inter-humanas".<sup>8</sup>*

Quanto às custas e despesas do processo, devem seguir a regra do art. 86, parágrafo único, CPC, com ressalva de que a gratuidade judiciária não afasta a responsabilidade do beneficiário, apenas suspendendo sua exigibilidade (art. 98, §2º, CPC). Nesse sentido, dispõe o art. 1.098, § 5º, das NSCGJ, inserido pelo Prov. CG nº 29/2021, deste e. TJSP, de seguinte redação:

Nos casos de gratuidade da justiça, o recolhimento da taxa judiciária correspondente à parte a quem foi concedido o benefício, será realizado pelo vencido, salvo se também for beneficiário da gratuidade, antes do arquivamento dos autos, sob pena de adoção das providências indicadas nos parágrafos anteriores.

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária devida pela requerida em 2%, totalizando 12%, contudo não sobre o valor da causa, no caso, o valor do imóvel (R\$240.168,17), mas sobre o proveito econômico efetivamente vertido pelo autor (R\$ 13.400,00). Por sua vez, o autor responde por verba honorária de 10% sobre a quantia pretendida a título de danos morais (R\$30.000,00), observada a condição suspensiva imposta pelo art. 98, § 3º, CPC. Não há, cumpre desde logo ressaltar, *reformatio in pejus* na revisão do critério de distribuição da sucumbência, tampouco sobre os critérios para definição da verba honorária sucumbencial.

**3. Ante o exposto, *nega-se provimento aos recursos.***

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**  
**Relator**

---

<sup>8</sup> ANTONIO LINDBERG C. MONTEIRO, Ressarcimento de Danos, 7ª. Edição Rio de Janeiro: Editora Lúmen Juris, 2001, p. 133