



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406228

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000364-74.2024.8.26.0240, da Comarca de Iepê, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados/apelantes RAMIRO RODRIGUES DOS SANTOS NETO (JUSTIÇA GRATUITA), SERGIO APARECIDO LEONIDAS, RENATA MARIA PEREIRA LEONIDAS, (JUSTIÇA GRATUITA), JEFERSON TATSCH DOS SANTOS e FRANCIELI MARIA DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000364-74.2024.8.26.0240

Apelante/Apelado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdh

Apdos/Aptes: Ramiro Rodrigues dos Santos Neto, Sergio Aparecido Leonidas, Renata Maria Pereira Leonidas,, Jeferson Tatsch dos Santos e Francieli Maria da Silva Santos

Comarca:Iepê

Juiz 1º Grau: ARTHUR LUTHERI BAPTISTA NESPOLI

Voto nº 25.107

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIO CONSTRUTIVO – Sentença que julgou parcialmente procedente a demanda – Insurgência de ambas as partes – CDHU que pleiteia a reforma, apontando responsabilidade do Município – Vícios construtivos – CDHU que, enquanto alienante, é parte legítima para responder pelos vícios construtivos do imóvel por ela entregue aos autores – CDC aplicável ao caso – Vedação de denunciação na lide – Danos morais – Necessidade de fixação individualizada, pela natureza dos direitos impactados – Manutenção em R\$ 10.000,00 por autor, patamar condizente com a Jurisprudência deste E. TJSP – Opção entre obrigação de fazer e de pagar quantia que é do consumidor – Art. 18, § 1º, do CDC – Necessidade de mudança para outro local enquanto são realizadas reformas que é evento futuro e incerto, não cabalmente provado nos autos – Sentença mantida – **Recursos desprovidos.**

Trata-se de apelação e de recurso adesivo interpostos contra a r. sentença de fls. 644/657, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória por danos materiais e morais, condenando a CDHU em danos materiais correspondentes ao valor dos danos estruturais dos imóveis de cada um dos autores, além de danos morais de R\$ 10.000,00 a cada autor. Condenou a ré nas despesas e honorários fixados em 10% do valor da condenação.

Recorre a ré, às fls. 672/708, suscitando ilegitimidade passiva, por ser a realização das obras de responsabilidade exclusiva do

Município contratante; necessidade de integração da construtora, Alcance Engenharia e Construção Ltda., como litisdenunciada; e não caracterização de danos morais. Sustenta não ser aplicável o CDC ao caso. Aponta a construtora como única culpada pelos vícios construtivos. Por fim, pede seja a condenação restrita, no primeiro momento, à obrigação de fazer, sendo eventualmente convertida para a de pagar quantia caso frustrados os reparos no imóvel. Pede a reforma integral da r. sentença.

Os autores contrarrazoaram, às fls. 711/733, e aderiram ao recurso, às fls. 734/743. Alegam que os apelantes sofrem com as condições de moradia indigna, e que os danos morais são personalíssimos, de forma que é necessária imposição de condenação para cada pessoa afetada pelas condições de vida precárias decorrentes dos vícios constatados. Pede a reforma, com condenação da ré em R\$ 15.000,00 para cada recorrente, além dos custos de aluguel, em 0,5% do valor do imóvel.

Contrarrazões foram apresentadas pela ré às fls. 753/763.

É o relatório.

A r. sentença merece manutenção.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais visando à reparação de vícios construtivos verificados em imóveis pertencentes aos autores, consistentes em três casas situadas na Rua Rubens Pereira de Almeida, Conjunto Habitacional Fausto Martins, em Iepê-SP.

Sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, o diploma legal não menciona sequer uma vez palavras como “*lucro*” ou “*lucrativo*” em todos os seus 119 artigos. O critério de definição da relação consumerista é seu o comprador *destinatário final* do produto. E os apelados o são, justificando a aplicação do CDC.

O art. 88¹, do CDC, por outro lado, veda a denunciação na lide em casos de responsabilidade do alienante por defeitos provocados pelo fabricante — o que se amolda à alegação da apelante CDHU quanto à responsabilidade do Município.

No mais, a CDHU é a responsável pela política pública habitacional, inclusive realizando diretamente a seleção dos adquirentes e a contratação da construtora, além de ter sido quem alienou o imóvel à adquirente, autora-apelada (fls. 30/55).

Contratualmente, é ela a responsável pela entrega da prestação, que consistia em um imóvel em condições de habitabilidade.

A construtora, prestadora de serviço contratada pela CDHU para execução das obras, também é responsável pelos vícios, mas tal circunstância não exclui a responsabilidade da alienante.

Por fim, quanto à imposição de indenização, ao invés de obrigação de fazer, visto que se trata de relação consumerista a escolha entre as duas vias é do consumidor, conforme se depreende do art. 18, § 1º, do CDC².

O recurso dos autores não merece melhor sorte.

Realmente, os danos morais devem ser auferidos individualmente, pois visam reparar o impacto a direitos de magnitude imaterial pertencentes aos autores.

Assim, não é possível reduzir a indenização a uma

¹ Art. 88. Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide.

² CDC, Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

avaliação global, pois cada autor foi individualmente afetado pelos vícios construtivos.

Sobre a quantia devida, o valor fixado em sentença é condizente com o, costumeiramente, aplicado por este E. TJSP em casos análogos. Vide:

Indenização por vícios de construção ou construtivos. Sentença de procedência. Irresignação da ré CDHU, que reproduz a peça de defesa e reapresenta as preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva, além de arguir a excessividade da pretensão por danos morais. Preclusão. Prejudiciais ao mérito, que conjuntamente com a suposta inaplicabilidade do CDC, foram enfrentadas e afastadas por ocasião da decisão que saneou o feito e deferiu a realização de perícia requerida somente pelos autores, contra a qual não houve recurso. Não cabe a reabertura da discussão em razão da matéria se pautada em nenhum fato ou argumento novo. Jurisprudência que converge com os entendimentos aplicados pelo juízo a quo. Prescrição decenal, uma vez que se trata de responsabilidade civil contratual em cadeia. Violação aos direitos da personalidade dos autores. Danos incontroversos aos imóveis. Frustração, angústia e indignação, podendo-se tranquilamente aplicar o entendimento de que o dano moral decorre do fato em si. O quantum indenizatório de R\$ 15.000,00 a cada autor observa a capacidade econômica das partes e o caráter pedagógico/punitivo da condenação, bem como o escopo de dissuadir a reiteração do ilícito, sendo compatível com aquele que vem sendo concedido em casos similares ou análogos. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1001146-46.2023.8.26.0069; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 21/11/2024; Data de Registro: 21/11/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Recursos analisados em conjunto. Aplicabilidade do CDC e litisconsórcio passivo com o ingresso do município já apreciadas nos autos do agravo de

instrumento nº. 2269913-85.2022.8.26.0000, nova apreciação ofenderia a coisa julgada. Ausência de hipótese de nulidade da sentença. Legitimidade passiva e responsabilidade da requerida. CDHU que assumiu a obrigação contratual de construir o empreendimento e de entregar a unidade habitacional em perfeitas condições de estrutura e acabamento. Irrelevância das relações paralelas mantidas com entes públicos ou outras companhias na execução das obras. Alegação de litisconsórcio com a Municipalidade de Osvaldo Cruz, que já foi decidida no Agravo de Instrumento acima mencionado, tirado da decisão saneadora. Matéria que atrai a incidência dos arts. 205 e 618 do Código Civil. Danos materiais que foram constatados por laudo pericial de engenharia. Danos morais. Cabimento de indenização. Situação de constrangimento e aborrecimento que supera o mero dissabor. Fixação do importe em R\$5.000,00 que merece majoração para 10.000,00. Respeito à natureza dúplici desta espécie de reparação (compensatório-punitiva) e aos princípios da adequação e da proporcionalidade, sem enriquecimento sem causa à parte beneficiária. Jurisprudência do TJSP. Correção a partir do arbitramento e juros moratórios, de 1% ao mês, contados da citação. Recurso da ré não provido, provido em parte o do autor.

(TJSP; Apelação Cível 1001268-49.2022.8.26.0407; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/11/2024; Data de Registro: 18/11/2024)

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL DO PROGRAMA HABITACIONAL. CDHU. PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSOS DA AUTORA E DA REQUERIDA. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAL. I. CASO EM EXAME Trata-se de ação de indenização proposta pela autora, alegando vícios construtivos em imóvel adquirido por meio do programa habitacional da CDHU. A autora pleiteou indenização por danos materiais de R\$ 35.000,00 e por danos morais de R\$ 15.000,00. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a requerida ao pagamento de R\$ 15.551,14 por danos materiais e determinou a divisão das custas processuais e honorários. A autora recorre, pleiteando condenação da requerida por danos morais e majoração dos honorários advocatícios. A requerida recorre,

alegando ilegitimidade passiva e questionando a responsabilidade pela reparação dos vícios. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO As questões em discussão são: (i) saber se a requerida é parte legítima para figurar no polo passivo; (ii) a incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC) na relação jurídica; (iii) a existência de vícios construtivos e responsabilidade da requerida; (iv) fixação de danos morais e seu valor; (v) possibilidade de majoração dos honorários advocatícios. III. RAZÕES DE DECIDIR A CDHU, na condição de vendedora, estabelece relação de consumo, sendo aplicável o CDC. A responsabilidade da CDHU pelos vícios construtivos está caracterizada, independentemente de eventual responsabilidade de terceiros. O laudo pericial confirma a existência de vícios construtivos, originados por materiais e mão-de-obra inadequados. O dano moral é reconhecido em razão da frustração e dos transtornos causados à autora, sendo a quantia de R\$ 5.000,00 adequada. IV. DISPOSITIVO E TESE Negado provimento ao recurso da requerida. Provimento do recurso da autora, mantendo-se a condenação por danos materiais e morais, com majoração dos honorários advocatícios para 20% do valor da condenação. Tese de Julgamento: "1. A CDHU é parte legítima e responde pelos vícios construtivos. 2. O valor da indenização por dano moral é fixado em R\$ 5.000,00."

(TJSP; Apelação Cível 1000712-22.2022.8.26.0383; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 11/11/2024; Data de Registro: 11/11/2024)

Vícios de construção. Unidade habitacional vendida pela CDHU com financiamento garantido com alienação fiduciária. Vícios construtivos que tornaram a estética deplorável e a habitação sofrível. Laudo pericial que faz incontroversa a existência de vícios por defeito de execução da obra, com danos de responsabilidade da vendedora (CDHU) e não de terceiros que não integram o vínculo com o comprador. Prescrição decenal e não trienal. Preliminares decididas e sobre as quais opera a preclusão. Mantido o Dano moral de R\$ 10 mil reais, como admitida a agregação do custo adicional de despesas indiretas (BID) na composição do dano material. Não provimento.

(TJSP; Apelação Cível 1001789-91.2022.8.26.0407; Relator (a): Enio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 05/11/2024)

Pelo exposto, **nega-se provimento aos recursos.**

Considerando o trabalho adicional realizado em âmbito recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, eleva-se o patamar dos honorários sucumbenciais a 12% do valor da condenação.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator