



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010578-50.2023.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada SHIRLEY FRANCO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1010578-50.2023.8.26.0664

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Apelado: Shirley Franco da Silva

Comarca: Votuporanga

Juiz prolator: Og Cristian Mantuan

Natureza da Ação: Vícios de Construção

Voto nº: 8168

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a ré a pagar indenização por danos materiais no valor de R\$ 13.093,38 e por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. A ré busca a reforma da decisão, alegando ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC, necessidade de denunciação da lide ao município, e ausência de responsabilidade pelos danos.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a legitimidade passiva da ré; (ii) analisar a aplicação do CDC; (iii) avaliar a responsabilidade da ré pelos danos materiais e morais.

III. Razões de Decidir 3. As preliminares estão preclusas, pois já analisadas em decisão saneadora, que foi confirmada no julgamento de agravo de instrumento. 4. A responsabilidade solidária da ré pelos danos é confirmada, devido à falha na fiscalização da obra, conforme art. 25, § 1º do CDC. 5. A indenização por danos morais é devida, mas o valor é minorado para R\$ 5.000,00, considerando a gravidade da conduta e os transtornos causados.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido parcialmente. Tese de julgamento: "1. A responsabilidade solidária da ré pelos danos é confirmada. 2. O valor da indenização por danos morais é minorado para R\$ 5.000,00."

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 505, caput, art. 507, art. 336, art. 342, art. 1014. Código de Defesa do Consumidor, art. 25, § 1º.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida em págs. 359/365, cujo relatório ora se incorpora, que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgou procedente a ação, condenando a ré a pagar indenização por danos materiais, no importe de R\$ 13.093,38, e por dano moral no valor de R\$ R\$ 10.000,00.

A ré pretende a reforma do veredito, alegando preliminarmente que não tem legitimidade para ocupar o polo passivo da demanda, além de não ser caso de aplicação das disposições consumeristas e indispensabilidade de denunciação da lide ao município de Alvares Florence. No mérito, aduz que não tem responsabilidade pelos danos, porque a obra foi conduzida pelo município, com exclusividade, e que não há dano moral indenizável. Subsidiariamente, pretende a conversão da obrigação de pagar em obrigação de fazer e alteração das disposições sucumbenciais e do cômputo da correção monetária (págs. 368/400).

Não foram apresentadas contrarrazões (pág. 408).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

O apelo comporta provimento parcial, somente para minorar o *quantum* indenizatório, pelos danos morais.

As preliminares de ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC ao caso e necessidade de intervenção de terceiro, na modalidade denunciação da lide, foram analisadas pelo juízo *a quo* em decisão saneadora, em págs. 218/224, contra a qual foi interposto agravo de instrumento, proc. nº: 2098604-25.2024.8.26.0000, ao qual foi negado provimento.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ainda que se tratem de matérias de ordem pública, essas encontram-se abarcadas pela preclusão consumativa, pois já analisadas pelo juízo, sendo inviável nova análise, nos termos dos artigos 505, *caput*, e 507 do CPC.

Em contestação, a ré não requereu a conversão da obrigação de pagar em obrigação de fazer, em decorrência da ausência de quitação do contrato de financiamento imobiliário, pedido este que somente foi feito em sede recursal.

O Código de Processo Civil de 2015, objetivando a máxima eficiência do processo judicial, materializou o princípio da concentração dos atos processuais, em relação à defesa, em seus artigos 336 e 342, *in verbis*:

Art. 336 - Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.

Art. 342 - Depois da contestação, só é lícito ao réu deduzir novas alegações quando:

I - relativas a direito ou a fato superveniente;

II - competir ao juiz conhecer delas de ofício;

III - por expressa autorização legal, puderem ser formuladas em qualquer tempo e grau de jurisdição.

Da mesma forma que os pedidos contidos na petição inicial limitam a pretensão autoral, as teses sustentadas em contestação balizam a defesa da ré, por todo o processo, salvo pelos casos insculpidos no art. 342, supratranscrito, o que não é o caso dos autos.

A ré, na contestação, nada disse sobre a ausência da quitação do contrato, ou necessidade de conversão da obrigação de pagar em fazer. Há clara inovação da tese defensiva.

Desta forma, a análise por esta E. Turma julgadora da referida alegação é expressamente vedada pelo art. 1014 do CPC¹, pois constituiria supressão de instância, não sendo sequer recebido o recurso.

Nesse sentido, seguem julgados deste E. TJSP:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS MÉDICAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. I. Caso em Exame. 1. Apelação interposta pela ré contra sentença de parcial procedência em ação de ressarcimento de despesas médicas e indenização por danos morais movida pelo autor. A sentença condenou a ré ao reembolso dos honorários médicos nos limites contratuais, com sucumbência recíproca fixada em 35% para o autor e 65% para a ré. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) alegada falta de interesse de agir e (ii) pedido subsidiário de reembolso nos limites do contrato. III. Razões de Decidir. 3. A Apelante não impugnou a sentença de forma específica, reproduzindo argumentos da contestação, no que toca à alegada falta de interesse de agir, em ofensa ao princípio da dialeticidade recursal, conforme artigo 932, inciso III, do CPC. **4. O pedido subsidiário configura inovação recursal, vedada pelo ordenamento jurídico, pois não foi suscitado em primeiro grau, conforme artigos 329 e 336 do CPC. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso NÃO CONHECIDO. Tese de julgamento: 1. Recurso não conhecido por ausência de impugnação específica. 2. Inovação recursal vedada impede conhecimento do pedido subsidiário.** Legislação Citada: CPC, art. 932, III; art. 329; art. 336; art. 1.014; art. 85, §11. Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no Ag 852145/PB, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 15.05.2014. STJ, AgRg-Ag nº 264.010-PR, 4ª Turma, j. 20-02-2001, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. STJ, REsp n. 776.634-RJ, 2ª Turma, j. 15-10-2009, Rel. Min. Mauro Campbell Marques. (TJSP; Apelação Cível

¹ Art. 1.014. As questões de fato não propostas no juízo inferior poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1116025-70.2023.8.26.0100; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024) (Grifo próprio).

DIREITO SUCESSÓRIO. APELAÇÃO. PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL PARA LEVANTAMENTO DE VALORES DE FGTS E DE RESCISÃO DE CONTRATO DE TRABALHO. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. I. Caso em exame Trata-se de pedido de alvará judicial interposto por viúva e demais herdeiras para levantamento de valores de FGTS e rescisão de contrato de trabalho do I, falecido em 30/12/2021. A sentença julgou procedente o pedido, autorizando o levantamento dos valores em partes iguais entre as herdeiras habilitadas, excluindo a apelante por não constar na lista de dependentes do INSS. A apelante alega que ingressou com ação previdenciária para ser reconhecida como dependente, pendente de julgamento, e requer a reserva de sua quota-parte dos valores. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em saber se é possível conhecer do recurso de apelação interposto pela apelante, considerando que a sentença excluiu sua participação no levantamento dos valores. Há duas questões em discussão: (i) saber se a apelante pode ser incluída na partilha dos valores; e (ii) se a ausência de informação sobre a ação previdenciária nos autos impede o conhecimento do recurso. III. Razões de decidir A apelação não pode ser conhecida, pois a recorrente trouxe fato novo que não foi informado antes da sentença, consistindo em inovação recursal. Os valores já foram levantados e partilhados entre as demais requerentes, não havendo como alterar a decisão nesta instância. A questão do eventual direito da apelante deve ser discutida em ação própria, não sendo possível a inovação recursal. IV. Dispositivo e tese 5. Não se conhece do recurso de apelação. 6. Tese de julgamento: "1. A ausência de informação sobre a ação previdenciária impede o conhecimento do recurso por consistir em inovação recursal. 2. Eventual direito da apelante deve ser discutido em ação própria." (TJSP; Apelação Cível 1005644-87.2023.8.26.0037; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 22/11/2024; Data de Registro: 22/11/2024)

No mérito recursal, notória a existência de danos materiais e morais que mereçam ser indenizados.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como foi constatado por prova pericial, em pág. 278/312:

No imóvel “sub examine”, as manifestações patológicas apontadas no item “vistoria tecnica”, são decorrentes de vícios construtivos, porém, suscetíveis de reparos e completa recuperação. As que não correspondem a vícios de construção não são abordadas neste trabalho pericial.

1. Há vícios decorrentes de ausência de manutenção por parte do mutuário? Se sim, quais?

R. Não. Os vícios apontados em vistoria tecnica decorrem da execução

3. Foi possível constatar que a ausência de manutenção do mutuário causou novo vício? Se sim, quais?

R. Não

4. Pode afirmar que se a manutenção da pintura e rejunte tivessem sido realizadas no prazo correto, poderia evitar o aparecimento de infiltrações?

R. Não evitaria

5. Pode afirmar que se a manutenção do rejunte tivesse sido corretamente realizada pelo mutuário, evitaria o descolamento/trinca das cerâmicas?

R. Não

Ou seja, incontroversa a existência de diversos vícios construtivos, como infiltração de umidade nas paredes, revestimento cerâmico do piso solto e com manchas, fissuras nas paredes, dentre outros, os quais devem ser reparados pela ré.

Também no laudo pericial, houve estimativa dos gastos para reparação dos prejuízos materiais constatados, a qual não foi impugnada especificamente por nenhuma das partes e, por se mostrar razoável, deve ser mantida.

Não há que se falar em ausência de responsabilidade da ré pelos danos causados, porque há responsabilidade solidária entre todos os integrantes da cadeia produtiva, nos termos do art. 25, § 1º do CDC.

Ainda que a construção tenha sido de responsabilidade integral da municipalidade, nos termos da cláusula 9.1.2.i, do contrato firmado com a ré, caberia a esta *“fiscalizar e aprovar as obras e serviços de terraplanagem, infraestrutura e edificações executadas pelo município, bem como o cumprimento do pactuado pelo município, ficando ao seu critério a realização de controle tecnológico de obras e serviços de terraplanagem e demais obras e serviços previstos neste convenio”* (pág. 193).

Ou seja, os danos constatados têm como causa vícios construtivos que somente se fizeram presentes por falha na atividade fiscalizatória da ré, que tinha tal obrigação.

Em outras palavras, caberia a ré verificar a integralidade do imóvel e a regularidade de sua construção, o que, claramente, não foi cumprido, ante a deflagração, em pouco tempo, de diversas patologias construtivas.

Também compartilho do mesmo entendimento do magistrado natural da causa em relação à ocorrência de danos morais indenizáveis, contudo, sendo caso de minorar o valor estipulado para tanto.

Ainda que não haja pedido explícito da ré para redução do *quantum* indenizatório, há muito o C. STJ sedimentou o entendimento de que *“Havendo na apelação pedido pela improcedência total, é de considerar-se como devolvida ao tribunal a redução do valor indenizatório, ainda que*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*não haja pedido específico do apelante a propósito dessa*², e, por isso, possível a redução do montante, sem, contudo, configuração de decisão “*extra petita*”.

A autora adquiriu a sonhada casa própria, dentro de programa de habitação popular, o que pressupõe insuficiência de recursos para conquistar a moradia de outro modo e alocação de recursos recebimentos para o pagamento das parcelas periódicas.

Ao adentrar no imóvel verificou que o bem em questão estava eivado de vícios construtivos, os quais quase tornam a referida unidade inabitável. Inegável a frustração da autora com a referida situação, pouco tempo depois de adquirir o bem.

Além disso, não se pode passar despercebido que a reparação dos vícios constatados pelo *expert*, invariavelmente, representará a ocorrência de obras na residência da família, causando transtornos que são inerentes à situação deflagrada, caso lá permaneçam no mesmo período, ou ainda se tiverem de encontrar novo refúgio temporário.

A fixação da indenização, no caso que se analisa, deve levar em conta a gravidade da conduta da ré, que reiteradamente se aproveita da condição de mais expressiva hipossuficiência da população adquirente de imóveis em conjuntos habitacionais para prestar serviços e empregar insumos de baixa qualidade, o que, a par do transtorno que ocasionam, revelam menoscabo e indiferença em relação à satisfação, saúde e mesmo

²AgRg no AREsp n. 113.792/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/6/2012; REsp n. 1.123.943/RS, relator Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 13/10/2009; REsp 268.909/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 07.05.01; REsp 699.243/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJU 10.10.05; REsp 436.845/PB, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJU 24.02.03; REsp 242.041/MG, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 05.08.02.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

incolumidade física de seus consumidores, situação que não pode ser ignorada.

Em conclusão, reforma-se a r. sentença somente para minorar o *quantum* fixado a título de indenização por dano moral, para R\$ 5.000,00, razoável e adequada às circunstâncias do caso, que será corrigida a contar do sentenciamento (Súmulas 362 do STJ) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, eis que arbitrada em primeiro grau, havendo tão somente a adequação do *quantum*, nesta oportunidade.

Assim vem sendo decidido por este E. TJSP, em casos análogos envolvendo a mesma ré:

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação indenizatória. Vícios construtivos. CDHU. Sentença de parcial procedência. Insurgência da autora, da CDHU e da Municipalidade. Preliminares afastadas, mediante ratificação. Incidência do CDC. Legislação consumerista que se aplica à relação contratual sobre a qual versa a lide, pois, a despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a CDHU na condição de fornecedora (art. 3º, CDC). Mérito. Laudo pericial conclusivo acerca da existência de vícios construtivos, do que emerge a responsabilidade das requeridas em repará-los. Pagamento de aluguel à autora pelo tempo que precisar desocupar o imóvel para a realização das obras que é de rigor. **Danos morais outrossim devidos. Situação que extrapola o mero aborrecimento. Recurso da autora parcialmente provido; recurso das requeridas desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1006259-78.2020.8.26.0297; Relator (a): Maurício Campos da Silva Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024) (Grifo próprio).**

Apelação – Vícios construtivos – CDHU - Sentença que acolheu parcialmente o pedido, condenando a ré ao pagamento de indenização por dano material. Irresignação da autora que aduz haver dano moral indenizável, e postula modificação da verba sucumbencial – Cabimento – Dano moral configurado – Frustração que supera a esfera de mero dissabor cotidiano, além dos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

transtornos necessários (obras) para correção dos vícios construtivos – **Montante de R\$ 5.000,00 que se mostra razoável** – Honorários majorados – Sentença reformada – Apelo provido. Irresignação da ré que sustenta, preliminarmente sua ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC e formação de litisconsórcio passivo necessário – No mérito, inexistência de danos indenizáveis – Descabimento – Preliminares preclusas – Dano material mensurado por prova técnica – Apelo não provido. (TJSP; Apelação Cível 1000959-03.2022.8.26.0383; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 14/08/2024; Data de Registro: 14/08/2024)

Assim, voto pelo provimento parcial do apelo, nos termos exarados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator