



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000071-42.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados/apelantes ALINE DIAS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), KARINA FIGUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), VERA LUCIA SOUZA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), JANAINA APARECIDA SOUZA BERNARDINO (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCELINO DONIZETE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1000071-42.2023.8.26.0369
Comarca: Monte Aprazível
Apelantes e ALINE DIAS DA SILVA E OUTROS
Apelados: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO – CDHU E OUTROS

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em exame

Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a parte ré ao pagamento de valores referentes às peças de reposição pelos vícios constatados nos imóveis.

II. Questão em discussão

A questão em discussão consiste em: (i) verificar a ocorrência de prescrição e ilegitimidade passiva; (ii) avaliar a necessidade de inclusão do Município de Poloni como litisconsorte passivo necessário; e (iii) determinar a responsabilidade da ré por danos materiais e morais.

III. Razões de decidir

A prescrição foi afastada, aplicando-se o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil para pleitos relacionados a vícios construtivos.

A alegação de ilegitimidade passiva da ré foi rejeitada, uma vez que a CDHU é responsável solidária pelos contratos de construção, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

A inclusão do Município de Poloni como litisconsorte passivo necessário deve ser afastada, pois o consumidor pode optar por demandar apenas em face da CDHU.

Os danos materiais foram reconhecidos com base nos laudos periciais, os quais incluíram a taxa de BDI. O pedido de conversão em obrigação de fazer foi rejeitado.

Os danos morais não foram reconhecidos, por não se constatar ofensa à honra, imagem ou dignidade dos autores em razão dos vícios construtivos.

IV. Dispositivo e tese

Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: (1) O prazo prescricional para vícios aparentes é de dez anos; (2) A CDHU é responsável solidária pelos contratos de construção; (3) Danos morais não configurados.

Legislação citada:

Código Civil, art. 205;

Código de Defesa do Consumidor, arts. 7º, 18, 25, 34 e 51.

Jurisprudência citada:

STJ, REsp n. 1.721.694/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 09/03/2019.

TJSP, Apelação Cível 1018827-73.2021.8.26.0562, Rel. José Joaquim dos Santos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 15/01/2024.

VOTO Nº 42866

Apelações interpostas em face de r. sentença de fls. 619/624, relatório adotado, que, nos autos de ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes dos vícios de construção, julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar a parte ré ao pagamento das quantias devidas aos coautores, a título de reparação pelos vícios constatados nos imóveis, conforme apurado nos laudos periciais juntados aos autos, conforme os critérios definidos na fundamentação.

Apela a ré (fls. 610-631). Preliminarmente, sustenta a ocorrência da prescrição trienal e sua ilegitimidade passiva. No mérito, argumenta pela necessidade de inclusão do Município de Poloni como litisconsorte passivo necessário. Refuta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a sua responsabilização quanto a eventuais danos físicos constatados no imóvel. Pleiteia a exclusão do BDI da planilha orçamentária. Subsidiariamente, pede que haja condenação na obrigação de fazer, com a realização direta das obras, ou conversão em perdas e danos em caso de impossibilidade de cumprimento da referida obrigação. Pugna ainda, pelo ressarcimento apenas das custas efetivamente adiantadas pela parte apelada.

Adesivamente apela os autores (fls. 675/678). Sustentam, em suma, a ocorrência de danos morais indenizáveis.

Recursos processados, contrarrazões às fls. 663/674 e 682/689.

É o relatório.

Inicialmente, urge apreciar as preliminares suscitadas, que não merecem guarida.

Relativamente à prescrição, são indicados vários problemas existentes nos imóveis, que se protraem no tempo, sendo lícito inferir que persistem até a presente data, de forma que é absolutamente inviável fixar-se uma data certa, a partir da qual se inicie a fluência do lapso prescricional.

Ademais, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a prescrição para pleitear contra alienante indenização por vícios aparentes é a relativa a descumprimento contratual. Submete-se, portanto, ao prazo decenal do art. 205, do Código Civil.

A esse respeito:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil

constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. Ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. **7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").** 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019, grifo nosso).

Assim, não há falar-se em prescrição.

Outrossim, ao contrário do sustentado pela CDHU, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que seu objetivo precípuo não seja a

obtenção de lucro, não sendo essa uma característica essencial para caracterização da relação de consumo.

O convênio avençado pela CDHU com a municipalidade não pode ser imposto ao adquirente, que constitui autêntico terceiro frente aos trâmites contratuais pactuados entre eles. Não se pode olvidar, ainda, que os artigos 7º, 18, 25, 34, 51, do Código de Defesa do Consumidor, estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

Todavia, o consumidor pode optar por ingressar com a demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja. No presente caso, ainda que Município de Poloni tenha conduzido as obras do empreendimento, sequer participou do contrato firmado entre a parte autora e a CDHU, de modo que é válida a escolha do consumidor em promover a demanda apenas em face da ré.

Em outras palavras, o empreendimento fora alienado pela CDHU, a quem cabe responder, frente aos adquirentes, pelos vícios construtivos apontados.

Nesse sentido, já se pronunciou esta E. 5ª Câmara de Direito Privado:

“Apelação Cível – Preliminares – Legitimidade – Ré CDHU que detém legitimidade para figurar no polo passivo da demanda – Ré que se insere na cadeia de fornecimento de serviço – Responsabilidade solidária caracterizada – Ré CDHU que se qualifica como fornecedora (art. 3º, do CDC) – Atividade de fiscalização e controle de manutenção de imóveis que competia à ré – Responsabilidade da ré em relação aos vícios constatados no imóvel da autora que não

pode ser afastada. Denúnciação à lide – Construtora Hema – Vedação – Inoponibilidade em ações que envolvam relações de consumo – Consumidor que não deve ser ainda mais onerado por práticas abusivas – Observância do art. 88, do CDC – Possibilidade de exercício de pretensão de ressarcimento pela via autônoma pelo fornecedor – Precedente – Preliminares afastadas. **Apelação Cível – Indenização – Vícios construtivos** – Laudo pericial que constatou a existência de vícios de origem endógena – Solução que prestigiou a prova técnica – **RECURSO DA RÉ IMPROVIDO. Apelação Cível – Indenização – Dano moral** – Reconhecimento da ocorrência de dano moral "in re ipsa" – Incontroversa entrega de unidade residencial contendo vícios de natureza construtiva – Ocorrência de inúmeros danos no imóvel – Desnecessidade da prova incontestada de angústia ou humilhação sofrida pela ofendida – Sentença que corretamente reconheceu a responsabilidade da ré, que atuou na qualidade de agente executor do empreendimento, com implantação de unidades residenciais em conjunto habitacional localizado no município de Santos. **Dano moral – Quantificação – Apuração** que deve observar os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, atendidas as condições do ofensor, do ofendido, e do bem jurídico lesado, bem como a extensão e a gravidade do dano – Montante pretendido pela autora que se afigura exagerado – **Fixação em R\$ 13.200,00** que se apresenta razoável – **RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. Sucumbência – Ônus** – Decaimento da autora de parte mínima do pedido – Ré que arcará com o pagamento de custas e despesas

processuais – Honorários advocatícios – Fixação nos termos do disposto no art. 85, § 2º, do CPC.” (TJSP; Apelação Cível 1018827-73.2021.8.26.0562; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2024; Data de Registro: 16/01/2024, grifo nosso).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. **Decisão agravada que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva sustentada pela CDHU, indeferindo a inclusão da construtora Hema Construção Ltda. no polo passivo da lide (litisconsórcio). Relação de consumo caracterizada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Impossibilidade de se impor ao consumidor o quanto contratado entre a agravante e o Poder Público.** Comprador que constitui autêntico terceiro frente a tais trâmites contratuais. Formação de lide paralela que não se coaduna com a norma consumerista. A pretendida intervenção de terceiro introduziria fundamento diverso na demanda, o que não se pode admitir. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2254670-67.2023.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 21/11/2023; Data de Registro: 21/11/2023, grifo nosso).

Claro, também, que o art. 88 do CDC veda a denunciação da lide em demandas de consumo, como no caso ora em apreço, o que afasta a incidência do art. 125, do Código de Processo Civil. Ademais, a pretendida intervenção de terceiro introduziria fundamento jurídico diverso na demanda em razão da formação de litígio paralelo, o que não se pode admitir.

A propósito, confira-se o posicionamento deste Egrégio Tribunal de Justiça a respeito do tema:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. **Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de inclusão do Município de Jales no polo passivo da ação. Litisconsórcio facultativo. Agravante que poderá ajuizar ação de regresso em face do Município se for condenada a indenizar os agravados por eventuais danos causados exclusivamente pela Municipalidade.** Precedente desta C. Câmara. Decisão mantida. RECURSODESPROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2112780-14.2021.8.26.0000; Relator ALEXANDRE MARCONDES; 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª Vara Cível; Julgamento em 23/06/2021, grifo nosso).

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. A CDHU deve ser qualificada fornecedora, enquanto a autora é considerada

consumidora, nos exatos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Responsabilidade da CDHU. **Ainda que a construção do empreendimento habitacional seja de responsabilidade da Hema Construção Ltda., por força do contrato celebrado com a CDHU, cabia a esta a fiscalização da construção do empreendimento, de modo que não pode se eximir em relação a possíveis falhas dessa execução em relação à adquirente. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Denúnciação da lide. Vedação legal. Art. 88 do CDC.** Vícios de construção incontroversos. Dano moral caracterizado. A frustração decorrente dos vícios apresentados no imóvel adquirido é evidente e faz caracterizar abalo psicológico que se eleva à categoria de dano extrapatrimonial indenizável e não se confunde com mero dissabor. Verba indenizatória mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1023244-35.2022.8.26.0562; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2023; Data de Registro: 23/03/2023, grifo nosso).

Quanto ao mérito, em consonância com a perícia realizada, incontroversa a existência dos vícios, originados durante o processo de construção, consoante a conclusão do perito (fls. 506):

“- Diante do exposto, após compulsar os autos, obter informações “in loco” e examinar minuciosamente os imóveis em pauta, como prova pericial e atendendo plenamente à R. Decisão de fls. 428/430 dos autos, repisamos que, dos 04 (quatro) imóveis de natureza e ocupação residencial, 04 (quatro) deles se encontram aquém de suas condições normais de uso e de

habitabilidade, sendo certo que, o valor estimado para a integral reparação de cada um desses 04 (quatro) imóveis residenciais é de:

Casa nº 182 da Rua Wilson Roberto Martinussi: R\$ 26.037,85;

Casa nº 112 da Rua Ernesto Vale Martinez: R\$ 31.074,28;

Casa nº 180 da Rua Wilson Roberto Martinussi: R\$ 26.037,85;

Casa nº 138 da Rua Wilson Roberto Martinussi: R\$ 34.141,73”

Nesta senda, impõe-se a responsabilização da CDHU pelo ressarcimento, diante da responsabilidade solidária (artigos 7º, 18, 25, 34, 51, do Código de Defesa do Consumidor), conforme já explanado, passível de futura ação de regresso.

Mantida, ademais, a condenação ao dano material no montante apurado pela perícia, inclusive a taxa de BDI, pois refere-se a índice da construção civil, sendo um elemento orçamentário que auxilia o profissional responsável por ele a compor o preço adequado levando em conta os custos indiretos, não relacionados aos materiais e mão-de-obra.

Descabida, por outro lado, a conversão da indenização em obrigação de fazer, salientando-se que a ausência de quitação da unidade não constitui óbice ao pleito indenizatório.

Por outro lado, é compreensível o aborrecimento sofrido pelos autores diante dos danos causados ao imóvel, mas isto não passa de mero aborrecimento que não pode ser alçado à categoria de dano moral.

Nesse sentido, ANTONIO JEOVÁ SANTOS ensina que “o mero incômodo, o desconforto, o enfado decorrente de alguma circunstância,

como exemplificados aqui [na obra citada], e que o homem médio tem de suportar em razão mesmo do viver em sociedade, não servem para que sejam concedidas indenizações”. (in Dano Moral Indenizável, 2ª edição, Lejus, 1999).

Além disso, os vícios existentes nos imóveis não são de grande monta, podem ser facilmente reparados e são insuficientes a provocar a desestabilidade estrutural da edificação, inexistindo risco de morte para os moradores.

Portanto, apesar dos aborrecimentos pelos quais possam ter passado, não são eles suficientes para caracterizar dano moral, diante da ausência de violação à sua honra, intimidade, vida privada e imagem.

Conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“(…) 2. O mero inadimplemento contratual por si só não enseja dano moral. Hipótese em que a recusa de cobertura deu-se em situação que não era de emergência, tendo sido o atendimento realizado por força de liminar, sem risco à vida ou à saúde do segurado. (...)” (EDcl. no REsp. nº 1243813-PR, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/06/2011).

“(…) 1. O inadimplemento motivado pela discussão razoável acerca do descumprimento de obrigação contratual, em regra, não causa, por si só, dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Precedente. (...)” (REsp. nº 1244781-RS, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 24/05/2011).

Destarte, irretocável a r. sentença.

Em observância ao artigo 85, §11 do CPC, majoro os honorários devidos pela parte ré para 15% sobre o valor total da condenação.

A fim de que se possa manejar recursos às instâncias superiores, consideram-se prequestionadas as matérias deduzidas no presente recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ficam as partes advertidas de que a interposição de recurso infundado ou meramente protelatório acarretará pena de multa, nos termos do art. 1026, § 2º do CPC.

Diante do exposto, nega-se provimento aos recursos.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator