



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413622

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000156-28.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados VALERIA FERNANDES GUIMARÃES, JOSE LUIZ FERRAZ, ANA PAULA TONETI ALMEIDA COCHITO, HELIO DOS ANJOS OLIVEIRA e MARIA LUCIA FERRAZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. 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), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.917

APELAÇÃO Nº: 1000156-28.2023.8.26.0369

COMARCA: MONTE APRAZÍVEL

ORIGEM: 1ª VARA

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: KERLA KAREN RAMALHO DE CASTILHO MAGRINI

APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

APELADO: VALÉRIA FERNANDES GUIMARÃES, MARIA LÚCIA FERRAZ, JOSÉ LUIZ FERRAZ, ANA PAULA TONETI ALMEIDA COCHITO e HÉLIO DOS ANJOS OLIVEIRA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto pela requerida contra sentença que condenou a ré a pagar indenização por danos materiais e morais relacionados a vícios construtivos em imóvel. A sentença determinou o pagamento de R\$ 42.674,45 por unidade habitacional e R\$ 3.000,00 por danos morais para cada requerente.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) alegação de prescrição, (ii) suspeição do perito, (iii) ilegitimidade passiva da apelante, (iv) inclusão do Município de Poloni como litisconsorte necessário, (v) aplicação do Código de Defesa do Consumidor, e (vi) pedido de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos.

III. Razões de Decidir 3. A prescrição não merece acolhimento, pois os vícios são ocultos e de evolução gradual, submetendo-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. 4. A suspeição do perito foi arguida intempestivamente, estando abarcada pela preclusão. As alegações de ilegitimidade passiva e inclusão do Município de Poloni já foram decididas em agravo de instrumento, não comportando novo conhecimento.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Aplicação do prazo prescricional decenal para vícios ocultos. 2. Preclusão da alegação de suspeição do perito.

Legislação Citada: CPC, art. 85, § 2º e § 11; art. 148, § 1º

**CC, art. 205; art. 206, § 3º, V. CDC, art. 88; art. 84, § 1º.
Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível nº
1023765-26.2022.8.26.0482, Rel. Des. Marcello do
Amaral Perino, j. 03.02.2025.**

**TJSP, Agravo de Instrumento
2121827-07.2024.8.26.0000, Rel. Fernando Reverendo
Vidal Akaoui, j. 12.06.2024.**

**TJSP, Apelação Cível 1001844-47.2019.8.26.0407, Rel.
Erickson Gavazza Marques, j. 04.09.2024.**

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela requerida contra a r. sentença de fls. 514/523, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação para condenar a ré a pagar indenização, a título de danos materiais, no valor de R\$ 42.674,45, para cada unidade habitacional descrita na inicial, com acréscimo de correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde a data do laudo pericial e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; e ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3.000,00 para cada um dos requerentes, com incidência de juros da mora a partir do trânsito em julgado, e correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da data desta sentença.

Sucumbente, a ré CDHU foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios do patrono da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Inconformada, apela a requerida alegando, em síntese, a ocorrência de prescrição, a suspeição do perito Sr. André Viudes Durão, a sua ilegitimidade passiva e anulação da sentença para incluir o Município de Poloni, na qualidade de denunciado ou litisconsorte necessário, determinando a reabertura da fase de

instrução probatória, de modo a assegurar a ampla defesa e contraditório às partes.

Requer, também, o afastamento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, assim, reconhecendo a ausência de responsabilidade da CDHU quanto a eventuais danos físicos constatados no imóvel e o afastamento da condenação em danos morais no importe de R\$ 3.000,00, para cada requerente, ou, na hipótese da manutenção da condenação, a redução do montante arbitrado para adequação com as peculiaridades do caso.

Subsidiariamente, a apelante, requer o acolhimento do pedido para possibilitar à requerida em realizar o reparo da unidade em obrigação de fazer, antecedendo conversão da obrigação de fazer em perdas e danos em caso de impossibilidade de cumprimento da referida obrigação.

Os autores apresentaram contrarrazões às fls. 569/580.

Recurso tempestivo e preparo recolhido.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e danos morais proposta pelos apelados em face CDHU, ora apelante, pleiteando a reparação dos danos constatados no imóvel localizado no Empreendimento “POLONI-C”, mediante contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças firmado entre as partes.

Inicialmente, no tocante à alegada prescrição, razão não assiste a apelante, posto que os danos apontados pelos apelados não eram passíveis de verificação quando da entrega dos imóveis, sendo os vícios de natureza oculta, permanente e progressiva, apresentando evolução lenta e gradual, o que torna impossível estabelecer o momento exato de seu surgimento.

Ademais, a ação visa a condenação da apelante em indenizar os

autores pelos danos materiais necessários ao reparo do bem imóvel, e não de exercício de direito potestativo de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação ou, ainda, por vício redibitório, motivo pelo qual também deve ser afastada a pretensão de aplicação do lapso trienal previsto no artigo 206, § 3º, V, do referido diploma legal.

Assim, a prescrição não merece acolhimento, posto que a pretensão é de natureza condenatória e se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205, do Código Civil.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Sentença que declarou a prescrição quinquenal com base no Código de Defesa do Consumidor. Aplicabilidade do prazo prescricional decenal, conforme artigo 205 do Código Civil. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte. Vícios ocultos e surgimento gradual do dano. Prescrição afastada. Recurso provido para afastar a prescrição e determinar o prosseguimento da ação, com possibilidade de perícia técnica. Recurso provido.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1023765-26.2022.8.26.0482, Rel. Des. Marcello do Amaral Perino, j. 03.02.2025, v.u.);

Sobre o pleito de reconhecimento da suspeição do perito Sr. André Viudes Durão, sob o fundamento de ter ele atuado na função de engenheiro da Prefeitura de Poloni durante o período de construção do empreendimento denominado “ POLONI C”, e, inclusive aprovou o projeto, ou seja, atuou diretamente no empreendimento, tendo realizado as fiscalizações necessárias, motivo pelo qual estaria comprometida a sua imparcialidade.

Nesse sentido, nos termos do art. 148 do Código de Processo Civil, as causas de impedimento e suspeição aplicam-se extensivamente aos auxiliares da justiça e demais sujeitos imparciais do processo, dentre os quais se enquadra a figura do perito.

Ocorre que a alegação de suspeição do perito deve ser arguida pela parte interessada na primeira oportunidade que lhe couber falar nos autos, nos termos do que estabelece o §1º do art. 148 do Código de Processo Civil.

No presente caso, no entanto, verifica-se que logo após a designação da perícia pelo juízo *a quo*, a apelante apresentou quesitos e indicou assistente técnico (249/252), sem fazer qualquer menção à parcialidade do especialista nomeado.

Assim, a apelante não utilizou a primeira oportunidade que lhe cabia falar nos autos para arguir a suspeição do perito nomeado, tendo apresentado sua impugnação apenas às fls. 475/477, após a elaboração do laudo pericial que lhe foi desfavorável.

Desse modo, tem-se que a impugnação foi apresentada intempestivamente pela apelante, estando, assim, a suspeição do perito abarcada pela preclusão, não comportando acolhimento.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Plano de saúde – Ação de obrigação de fazer proposta por beneficiário contra operadora de saúde – Decisão que rejeitou à arguição de suspeição do perito nomeado – Insurgência da operadora de saúde – Alegação de que o especialista nomeado teria sido empregado da operadora – Pedido de substituição do perito - Descabimento – Impugnação intempestiva – Suspeição que deve ser arguida pela parte na primeira oportunidade de se manifestar nos autos – Inteligência do art. 148, §1º, do Código de Processo Civil – Agravante que apresentou impugnação aos honorários periciais, em momento processual anterior – Ausência de arguição da suspeição na primeira oportunidade – Preclusão – Impugnação que não deve ser acolhida – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2121827-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 12/06/2024)

Município de Poloni e da aplicação do Código de Defesa do Consumidor são matérias já enfrentadas em sede de agravo de instrumento nº 2273458-32.2023.8.26.0000, não comportando novo conhecimento, em razão da preclusão consumativa e do princípio recursal da unirrecorribilidade, segundo o qual cada pronunciamento judicial comporta apenas um recurso, com exceção dos embargos de declaração e dos recursos especial e extraordinário.

Como se verifica, a decisão do referido agravo de instrumento já enfrentou e decidiu essas matérias:

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão, digitalizada às fls. 238/241 (autos originários), que, dentre outras resoluções **afastou as alegações de ilegitimidade passiva e litisconsórcio passivo necessário, bem como indeferiu o pedido de denunciação da lide, até mesmo porque o artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor impede o desdobramento da demanda.**

A parte agravante se insurge buscando o efeito suspensivo ao recurso e ao final o provimento.

Alega, em suma, caber a inclusão do Município de Poloni como denunciado ou litisconsorte passivo necessário, pois é a responsável por administrar e acompanhar a execução e qualidade das obras, conforme termos contratuais firmados, de modo que esta Agravante apenas figurou como agente financeiro, não participando, em momento algum, da efetiva construção das unidades habitacionais no empreendimento em questão, onde estão localizados os imóveis da Agravada.

Pleiteia pelo provimento do recurso.

Recurso processado com indeferimento da liminar (fls. 50/51).

Não respondido pela parte contrária.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Apesar da alegação de ausência de finalidade lucrativa da CDHU, é certo que, segundo o deliberado pelo STJ, **aplica-se “o Código de Defesa do Consumidor aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, tornando possível a inversão do ônus da prova”** (AgRg no REsp 1223685/SC, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

Nesse contexto, foi corretamente afastada a denúncia da lide pretendida pela recorrente, por força do artigo 88 do CDC: *“O Tribunal de origem, com amparo no acervo fático e probatório dos autos, constatou que a relação contratual firmada entre as partes reveste-se do caráter consumerista”* (AgInt no AREsp 1299259/RJ, Rel. Min. Marco Buzzi).

Outrossim, em atenção ao artigo 114 do CPC, observa-se que a ora recorrida firmou o contrato apenas com a agravante (fls. 56/61 autos originários) e não integra a relação jurídica entre a CDHU e o Município de Poloni, como vem reiteradamente decidindo esta Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação indenizatória por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Decisão que trouxe ordenada a citação da Municipalidade para assumir a posição de

litisconsorte. Inconformismo do Município. Litisconsórcio passivo necessário, "in casu", não evidenciado. Hipótese do artigo 114 do Código de Processo Civil não verificada. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2248273-26.2022.8.26.0000; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 25/11/2022; Data de Registro: 25/11/2022)".

Portanto, a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

Portanto, em recurso de apelação não é possível rediscutir matérias enfrentadas em agravos de instrumento, já apreciadas e definitivamente julgadas.

Nesse sentido:

APELAÇÃO – Estipulação em favor de terceiro em contrato de parceria advocatícia – Ação de cobrança promovida pela beneficiária da estipulação – Sentença de procedência – Apelo do promitente – Não conhecimento da alegação de ilegitimidade ativa "ad causam", em razão da matéria já ter sido enfrentada em sede de agravo de instrumento – Preclusão consumativa e princípio recursal da unirrecorribilidade – Pacto realizado entre os advogados estipulante (genitor da beneficiária) e promitente que possui natureza de contrato acessório de estipulação em favor de terceiro, o que esbanja o argumento de que os direitos da beneficiária têm natureza sucessória – Morte do estipulante e atuação isolada do promitente nos autos judiciais que não tem o condão de extinguir o contrato acessório de estipulação em favor de terceiro, mormente porque o contrato de parceria profissional contém sinalagma, ou seja, o promitente auferiu vantagem com o substabelecimento de poderes de atuação em autos judiciais, sem o que não teria obtido a verba honorária ora objeto de repartição – Condição pessoal do promitente de advogado que permite a presunção de que, à época do negócio, sabia exatamente das consequências jurídicas da estipulação tal qual lançada no instrumento contratual – Termo de quitação que se refere apenas às verbas nele descritas, não havendo efeito liberatório integral da obrigação de pagar – Beneficiária que refere na inicial que a cobrança é da diferença entre os valores da integralidade da dívida e do que já havia sido pago – Sentença mantida – Honorários advocatícios de sucumbência majorados – Recurso IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004330-54.2021.8.26.0562; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 25/03/2025)

No tocante ao mérito, deve ser mantida a responsabilidade da CDHU em arcar com o pagamento de indenização pelos prejuízos suportados pelos apelados, posto que restaram comprovados os vícios construtivos, conforme laudo pericial (fls. 412) que conclui, de forma objetiva e fundamentada, a existência de irregularidades na construção do imóvel dos requerentes:

As edificações periciadas possuem danos comuns a todos os imóveis periciados, listados a seguir.

- Pisos quebrados, ocos e soltos;
- Revestimento (azulejo) soltando e oco;
- Infiltrações devido a vazamentos na rede de água fria/quente do banheiro;
- Reboco descascando devido a deficiência na impermeabilização;
- Pintura interna e externa desgastada devido ausência ou deficiência nas manutenções preventivas;
- O valor de reparação calculado foi de R\$ 42.674,45 por residência.

Vale ressaltar que falta da manutenção preventiva da pintura não impediria ou amenizaria as outras patologias identificadas, sendo inviável na maior parte a sua execução, devido ao comprometimento da impermeabilização, que impediria eficiência.

Assim, é evidente a necessidade dos reparos nos imóveis, devendo a apelante arcar com todos os custos, no *quantum* indenizatório arbitrado pela r. sentença a título de danos materiais.

Passo à análise do pedido de afastamento dos danos morais.

A situação experimentada pelos apelados justifica a indenização por danos morais, uma vez que ultrapassou o mero aborrecimento, implicando efetivo prejuízo aos autores, decorrente da situação de risco e insegurança pelas quais tiveram que passar.

E, para o arbitramento dessa verba, devem ser observados o grau da responsabilidade da requerida, a extensão do prejuízo ou a intensidade do sofrimento dos autores, a situação econômico-financeira das partes, assim como os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Considerando estes parâmetros, o valor fixado, R\$ 3.000,00 para cada um dos autores, está adequado, inclusive, em

conformidade com a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, assim como não implica enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

APELAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - INDENIZATÓRIA CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO - LAUDO PERICIAL QUE CONSTATOU A EXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - RESSARCIMENTO DEVIDO - DANOS MATERIAIS INDIVIDUALIZADOS - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA RÉ CONFIGURADO DANOS MORAIS CARACTERIZADOS - HIPÓTESE QUE EXTRAPOLA OS MEROS DISSABORES INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$5.000,00 PARA CADA AUTOR SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO E NÃO PROVIDO O RECURSO DA RÉ. (TJSP; Apelação Cível 1001844-47.2019.8.26.0407; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 04/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024)

Em relação ao pedido subsidiário de conversão da obrigação em perdas e danos, como requerido pela apelante, também não merece prosperar, posto que cabiam os autores optar pela conversão, nos termos do artigo 84, § 1º do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 1º A conversão da obrigação em perdas e danos somente será admissível se por elas optar o autor ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.

Nesse sentido, o entendimento desta Corte:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual, devolução integral do preço e indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Inconformismo dos Réus. Preliminar de ilegitimidade passiva que resta rejeitada. Contratos de compra e venda de imóveis e financiamento os quais são

coligados. Requeridas que compõem a cadeia de fornecedores. Afastado também o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao apelo. Mérito recursal. Tese definida pelo C. STJ no REsp Repetitivo nº 1.891.498/SP (Tema nº 1.095), que exige, para aplicação da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, inadimplemento do devedor fiduciário e adequada constituição em mora do comprador, inexistentes na hipótese concreta. Aplicabilidade do CDC que se impõe. Laudo pericial que concluiu pela permanência de mofo na unidade habitacional, sedimentando o pedido de rescisão contratual. Requerimento para que seja afastada a reparação pelos danos morais. Desacolhimento. Danos morais in re ipsa. Quantum de R\$ 10.000,00 que se encontra consentânea aos precedentes desta C. 2ª Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS. (1020663-46.2020.8.26.0003 - Classe/Assunto: Apelação Cível / Vícios de Construção - Relator(a): Corrêa Patiño - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 26/09/2024 - Data de publicação: 26/09/2024)

Em suma, a sentença não merece reparo.

Em razão da interposição do recurso, com apresentação de contrarrazões pelos apelados, levando em conta o trabalho adicional realizado, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente para 15% do valor da condenação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

De todo exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos acima.

COELHO MENDES

Relator