



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001503-89.2024.8.26.0069/50000, da Comarca de Bastos, em que é embargante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são embargados MARIA CRISTINA LIMA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e LUIZ ROBERTO NICOLETI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) e ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 26.060

Embargos de Declaração n. 1001503-89.2024.8.26.0069/50000

Embargante: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO – CDHU

Embargado: MARIA CRISTINA LIMA ALVES

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Embargante que pretende seja suprida omissão quanto a preliminar de aplicação, à hipótese dos autos, da prescrição quinquenal, suscitada em contrarrazões de recurso de apelação – Embargos acolhidos em parte, para fins de integrar-se o acórdão, sem, contudo, modificação do julgado – Prescrição que no caso 'sub judice' é mesmo decenal - EREsp n. 1.725.030/SP, julgado pela Corte Especial do STJ em dezembro de 2023 que tratou da prescrição prevista no Decreto 20.910/32, aplicável às relações regidas pelo direito administrativo em que a CDHU seja parte – Lide presente, por sua vez, que deve ser analisada pela ótica do direito do consumidor, no qual a empresa pública se equipara à fornecedora de produtos e serviços – Prescrição decenal que remanesce aplicável à hipótese – **EMBARGOS ACOLHIDOS, EM PARTE, SEM MODIFICAÇÃO DO JULGADO**

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO – CDHU contra v. Acórdão de fls. 242/249.

Sustenta a embargante que o acórdão foi omisso quanto ao argumento levantado em contrarrazões de recurso, tocante à prescrição quinquenal incidente na hipótese 'sub judice'. Cita, para tanto, o entendimento consolidado nos Embargos de Divergência em Recurso Especial, nº 1.725.030 – SP e pede haja o reconhecimento da prescrição quinquenal.

Recurso processado e respondido às fls. 37/43.

É o relatório.

Conheço do recurso e a ele dou parcial acolhimento para sanar a omissão, enfrentando expressamente a questão suscitada, sem, contudo, qualquer reforma quanto ao resultado do julgamento, vez que o prazo em prescricional quinquenal não se aplica à hipótese em comento.

Isso porque a decisão citada, proferida nos autos dos Embargos de Divergência em Recurso Especial, nº 1.725.030 – SP, proferidos no âmbito da Corte Especial do STJ em dezembro de 2023, trata de hipótese que não coincide com a presente, tratando-se de lides que devem ser abordadas sob a luz de princípios normativos diversos.

Embora em ambas seja parte a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, o acórdão de relatoria do N. Ministro Raul Araújo tem por causa de pedir **contrato administrativo**, no qual a empresa pública (CDHU) firmou com particular (Jabali Aude Construcoes Ltda.) instrumento tendo por objeto bem jurídico de interesse coletivo.

Confira-se, a partir da citação textual do acórdão já mencionado pelo N. Julgador por ocasião da prolação da sentença:

“CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PÚBLICO. PRESCRIÇÃO. EMPRESA PÚBLICA PRESTADORA DE SERVIÇO PÚBLICO ESSENCIAL, SEM FINALIDADE LUCRATIVA E NATUREZA CONCORRENCIAL. APLICAÇÃO DO PRAZO QUINQUENAL (DECRETO 20.910/1932). RECURSO DESPROVIDO. 1. Às entidades da Administração Indireta com personalidade de direito privado, que atuam na prestação de serviços públicos essenciais, sem finalidade lucrativa e sem natureza concorrencial, aplica-se o mesmo regime normativo prescricional das pessoas jurídicas de direito público, previsto no Decreto 20.910/1932 e no Decreto-Lei 4.597/1942. 2. Na hipótese, tem-se pretensão indenizatória, por alegado desequilíbrio econômico-financeiro de contrato, movida em desfavor de empresa pública integrante da Administração Indireta do Estado de São Paulo, sem fins lucrativos, prestadora de serviço público de essencial valor social, voltado para a construção de moradias para famílias de baixa renda, visando garantir o direito

fundamental à moradia. Ademais, a empresa pública também intervém no desenvolvimento urbano das cidades. **As partes em litígio celebraram contrato administrativo, precedido de procedimento licitatório, sendo a relação jurídica estabelecida de predominante natureza pública, regida pelo Direito Administrativo. 3. Incide, assim, o prazo prescricional quinquenal previsto no art. 1º do Decreto 20.910/1932.** 4. Embargos de divergência a que se nega provimento. (STJ - Embargos de Divergência em RESP nº 1.725.030 - SP (2018/0037535-7) Relator Ministro Raul Araújo – j. 14 de dezembro de 2023).

De forma diversa, na presente, há relação de consumo, na qual a CDHU equiparou-se a fornecedor de produtos e serviços para prestar produtos e serviços ao particular, não cabendo haja a atenuação das responsabilidades frente ao consumidor em razão de sua natureza jurídica, cumprindo a aplicação, no caso, dos mesmos prazos prescricionais aplicáveis às hipóteses regidas pelo CDC.

No mesmo sentido:

“EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de indenização por danos materiais e morais devido a vícios construtivos em imóvel adquirido pela autora. A sentença declarou prescrita a pretensão autoral, condenando a requerente às despesas processuais, com gratuidade de justiça. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a pretensão indenizatória da autora está prescrita, considerando a aplicação do prazo prescricional decenal do Código Civil em relações de consumo, em oposição ao prazo quinquenal do Decreto 20.910/32 aplicado a relações de direito administrativo. III. Razões de Decidir. 3. A relação contratual entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, aplicando-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, conforme entendimento do STJ. 4. Os vícios construtivos são ocultos e progressivos, postergando o termo inicial do prazo prescricional para a data do conhecimento dos danos, não se operando a prescrição. IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se provimento ao recurso para anular a sentença, retornando os autos à origem para prosseguimento com produção de prova pericial. Tese de julgamento: 1. O prazo prescricional em

relações de consumo é decenal, conforme o Código Civil. 2. O termo inicial do prazo prescricional é a data do conhecimento dos vícios ocultos. 3. Autora interdita exigindo a intervenção obrigatória do Ministério Público. Legislação Citada: Código Civil, art. 205. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 12/4/2021, DJe 12/5/2021; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 13/12/2021, DJe 15/12/2021.” (TJSP - 4ª Câmara de Direito Privado - Apelação Cível nº 1000928-81.2024.8.26.0069 – Des. Relator: Alcides Leopoldo – j. 8 de janeiro de 2025).

“EMENTA. Apelação. Vícios construtivos. **Extinção do processo, reconhecida a prescrição quinquenal, com base no julgado EREsp 1.725.030/SP. Não aplicabilidade. Hipótese, do referido julgado, para contratos administrativos em que a CDHU atue, não se aplicando indistintamente a todas as demandas. Prazo decenal, do art. 205, CC. Aplicabilidade. Responsabilidade civil contratual. Entendimento pacificado pelo C. STJ - EREsp nº 1.281.594/SP. Reconhecimento. extinção afastada Sentença anulada, para dar seguimento ao feito. Apelação provida.**” (TJSP - 8ª Câmara de Direito Privado - Apelação Cível nº 100135298.2024.8.26.0627 – Des. Relator: Pedro De Alcântara Da Silva Leme Filho – j. 25 de outubro de 2024).

Remanesce, para a hipótese dos autos, a aplicação do prazo decenal para o ajuizamento, pelo consumidor, de demanda indenizatória contra o construtor, seja ele pessoa de direito público ou privado, o que se observa no âmbito do próprio Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O entendimento desta Corte de Justiça é no sentido de que, sendo a pretensão da parte autora consistente em obrigar a construtora à adoção das medidas necessárias à reparação dos defeitos constatados no imóvel (de natureza indenizatória, portanto), está ela sujeita a prazo prescricional. 2. A pretensão de ser ressarcido pelos prejuízos decorrentes das

*avarias encontradas no bem não se confunde com a de mera substituição do produto ou reexecução de serviço, tornando impositivo o afastamento da tese defendida pela agravante, quanto à incidência do instituto da decadência. 3. Diante da ausência de prazo específico no CDC, aplica-se, à hipótese, o prazo geral decenal previsto no art. 205 do Código Civil. 4. A orientação adotada pela Corte local está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 5. Agravo interno desprovido.” (STJ – Terceira Turma - AgInt no AREsp 2631730 / SP – Agravante: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU** - Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. 14/10/2024).*

*“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIAS NÃO IMPUGNADAS. PRECLUSÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. PRESCRIÇÃO DECENAL. DECISÃO MANTIDA. 1. “A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - (...) acarreta a preclusão da matéria não impugnada (...)” (EResp n. 1.424.404/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 20/10/2021, DJe 17/11/2021). 2. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que se aplica o prazo prescricional decenal disposto no art. 205 do CC à pretensão indenizatória decorrente de vício construtivo. 3. Agravo interno a que se nega provimento”. (STJ – Quarta Turma, AgInt no AREsp 2151344 / SP, Agravante: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU**, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, j. 19/08/2024).*

Fica, nesse contexto, afastada a preliminar suscitada em contrarrazões de recurso, cumprindo passe a presente decisão a integrar o acórdão de fls. 242/249.

Ante o exposto, **acolho os presentes embargos de declaração, em parte, sem modificação do julgado.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora