



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000426267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002452-44.2023.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que Aptes/Apdos: Evandro Ribeiro da Silva e Geise Inácio Tomazoni
Apelado/Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso dos AUTORES e Negaram provimento ao recurso da ré. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002452-44.2023.8.26.0168

Aptes/Apdos: Evandro Ribeiro da Silva e Geise Inácio Tomazoni

Apelado/Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Comarca: Dracena

Voto nº 15962

APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Sentença de parcial procedência, condenando a ré no pagamento de indenização por danos materiais. Recurso de ambas as partes. Acolhimento parcial apenas do recurso dos autores. A relação entre as partes é regida pela legislação consumerista, configurando responsabilidade solidária entre os partícipes da cadeia de produção. CDHU é parte legítima. A denúncia da lide é vedada pelo CDC. Laudo pericial concluiu pela existência de vícios de construção e não desgaste pelo uso. A inclusão do BDI nos danos materiais é justificada para garantir a viabilidade financeira do projeto e a remuneração adequada do contratado. Os danos morais são configurados pela frustração das expectativas e inconveniência dos problemas construtivos. Fatos que não configuram mero aborrecimento. Indenização devida. Fixação em R\$ 10.000,00. Precedente desta Câmara. O pagamento de custas é corolário da condenação. Sentença parcialmente reformada para incluir na condenação a indenização por danos morais. Verba de sucumbência readequada. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra r. sentença de fls. 412/418, de relatório adotado, em ação proposta por Evandro Ribeiro da Silva e outra em face de Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, que julgou parcialmente procedente o pedido, para “condenar a requerida a pagar à parte autora o valor de R\$ R\$ 13.327,99 (treze mil trezentos e vinte e

sete reais e noventa e nove centavos), com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de novembro de 2023 (fl. 352) e com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em consequência da sucumbência recíproca a parte autora arcará com 50% e a parte ré com 50% das despesas processuais, nos termos dos artigos 82, § 2º, 84 e 86, caput, todos do Código de Processo Civil. Tal condenação fica adstrita ao preceituado no artigo 98, § 3º do CPC. Quanto aos honorários advocatícios, atendendo ao contido no art. 85, § 14, do Código de Processo Civil, fixo-os em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, sendo devidos na proporção de 50% para o patrono da parte requerida e na proporção de 50% para o patrono da parte autora, nos termos do art. 86, caput, do CPC. Tal condenação fica adstrita ao preceituado no artigo 98, § 3º do CPC”.

Recorrem os autores às fls. 434/443, sustentando, em síntese:

a) os danos extrapatrimoniais suportados pelos recorrentes e sua família, direito personalíssimo, pois o laudo pericial comprovou a insalubridade do imóvel; b) a aplicação da teoria do desvio produtivo; c) o entendimento unânime deste E. Tribunal de Justiça; d) o caráter punitivo-retributivo e personalíssimo, inerente aos danos morais, devendo a recorrida ser condenada a pagar a importância de R\$ 15.000,00 para cada um dos recorrentes; e) a fixação da verba honorária nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, descabendo falar em divisão do percentual mínimo fixado.

Apela a ré às fls. 444/465, por sua vez, suscitando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva, pois não é a responsável pela edificação do imóvel. No mérito, alega, em suma: 1) a inaplicabilidade do BDI ao presente caso, por se tratar de uma simples reforma no imóvel objeto da lide; 2) a impossibilidade de aplicação do CDC; 3) a denúncia da lide e o litisconsórcio passivo necessário da construtora; 4) a ausência de responsabilidade civil imputável à apelante; 5) a não caracterização da obrigação de pagar danos materiais; 6) a impossibilidade de ressarcimento das custas iniciais não adiantadas, requerendo a certificação do afastamento da obrigação de pagar as custas finais/iniciais em comento, eis que, sequer, foram desembolsadas pelos autores.

Contrarrazões às fls. 586/595 e 596/614.

Recursos tempestivos, com preparo pela ré e isenção pelos autores.

É o relatório.

O recurso dos autores comporta parcial acolhimento e o recurso da ré não merece provimento.

Inicialmente, nota-se que a preliminar de ilegitimidade passiva, bem como a tese de denunciação da lide e litisconsórcio passivo necessário já foram acertadamente afastadas pelo MM. Juízo *a quo*, conforme os fundamentos a seguinte, que não merecem censura:

“(…)

No mais, alega a requerida a ilegitimidade passiva. Sem razão, contudo. A legitimidade é a pertinência subjetiva para a demanda. No caso concreto, a parte autora firmou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia pelo Sistema Financeiro da Habitação SFH e Outras Avenças com a parte requerida (fls. 41/61), razão pela qual é parte legítima. Consigne-se, ainda, que à luz da teoria da asserção, a legitimidade para a causa deve ser aferida de uma análise abstrata dos fatos narrados na inicial. Assim, REJEITO a preliminar arguida.

Outrossim, tratando-se de relação de consumo, a responsabilidade da requerida é solidária, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, 18 caput e 25, § 1º, todos do Código de Defesa do Consumidor.

Também, indefiro o pedido de denunciação à lide, já que esta é vedada pelo art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, cabe ao consumidor a escolha contra quem irá demandar. (...)” (fls. 291).

E o contrato de fls. 41/61 não deixa dúvidas de que a relação havida entre as partes é regida pela legislação consumerista, pois os compradores adquiriram o imóvel para sua moradia, tratando-se, portanto, de destinatários finais do bem, nos termos do art. 2º do CDC.

O Código de Defesa do Consumidor, visando à proteção do consumidor, estabelece a responsabilidade solidária entre os partícipes da cadeia de produção e/ou serviço. No caso em tela, o convênio firmado entre a ré e a Municipalidade para a execução do conjunto habitacional, com a atuação de cada uma em suas respectivas funções, configura tal responsabilidade. Dessa forma, o consumidor tem a liberdade de escolher contra quem demandar, sendo assegurado à parte acionada o direito de regresso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contra os demais responsáveis.

A natureza jurídica da CDHU, como empresa pública sem fins lucrativos, não impede a configuração da relação de consumo, pois ela comercializa imóveis no mercado.

A denúncia à lide é vedada de acordo com o art. 88 do CDC, que prevê expressamente a possibilidade de ação de regresso contra os demais responsáveis pelos prejuízos causados ao consumidor.

Nesse sentido, há jurisprudência desta C. Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Demanda ajuizada em face da companhia habitacional - Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso da construtora no feito - Inconformismo - Não acolhimento - Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC - Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do artigo 88 do referido diploma legal - Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário - Descabimento - Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) - Precedentes - Decisão mantida - Recurso improvido” (Agravado de Instrumento nº 2096307-16.2022.8.26.0000, Rel. Des. Salles Rossi, j. 07/06/2022).

Assim, tendo o contrato em discussão sido firmado com a companhia-ré e tratando-se de responsabilidade solidária, mostra-se totalmente descabida a preliminar de ilegitimidade passiva e denúncia da lide.

No mérito, a prova pericial realizada nos autos apurou a existência de vícios na construção e não desgastes pelo uso. A qualidade final da obra deve ser garantida ao consumidor por todos os integrantes da cadeia de fornecimento, seja o responsável direto pela obra, o encarregado de sua fiscalização ou quem assume as vendas e assinaturas de contratos.

Portanto, se o imóvel apresentar defeitos após a entrega, cada um desses agentes deve responder pela correção das falhas ou reembolso dos valores necessários para que o imóvel seja restaurado às condições ideais de uso, conforme

previsto no artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Dessa forma, a obrigação de indenizar pelos danos materiais está demonstrada e os valores devidos bem apurado pelo perito, conforme especificado a fls. 352.

Razão não assiste à ré, ainda, quanto à incidência do BDI, no cálculo da indenização por danos materiais. O índice é importante em um orçamento de obra civil porque permite que todos os custos, diretos e indiretos, sejam considerados no cálculo do preço final da obra. Isso ajuda a garantir que a empresa de construção, ou empreiteiro contratado, receba uma remuneração justa pelo trabalho realizado e também que o proprietário da obra tenha uma estimativa precisa dos custos envolvidos na execução do projeto.

Exemplificando, mesmo que o trabalho de reparação não tenha valor expressivo, ou a obra não seja de grande porte (em se tratando de pequena obra particular), é necessário prever a remuneração de itens como lucro (não visado pelo proprietário, porém pelo contratado sim), administração da obra, recolhimento de taxas e impostos, como ISSQN, contribuição previdenciária de profissionais envolvidos, entre outros.

Desta forma, justifica-se a utilização do BDI da remuneração destes itens, a fim de garantir a viabilidade financeira do projeto, a remuneração adequada do contratado e a segurança de que todos os custos envolvidos na obra foram devidamente considerados.

É dizer, o orçamento feito pelo perito judicial não merece censura.

Por outro lado, o recurso dos autores comporta parcial acolhimento.

Não se olvida dos prejuízos morais sofridos pela parte requerente, que adquiriu imóvel para moradia, mas a regular habitação foi prejudicada em razão de diversos vícios na construção não sanados pela ré, como apurou a prova pericial. A frustração das expectativas e a inconveniência dos problemas apontados não se

equiparam a simples aborrecimento do dia a dia.

O montante indenizatório deve ser “*nem tão grande que se converta em fonte de enriquecimento, nem tão pequena que se torne inexpressiva*” (Caio Mario da Silva Pereira, in Responsabilidade Civil, 2ª ed. Forense, 1990, p. 67).

Assim vem julgando esta C. Câmara de Direito Privado, em casos análogos:

“APELAÇÃO - OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MORAIS VÍCIOS CONSTRUTIVOS - CDHU DENUNCIAÇÃO DA CONSTRUTORA - PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DAS PARTES - REJEIÇÃO Legitimidade passiva da Companhia de Habitação responsável pela venda do imóvel - Responsabilidade da CDHU configurada perante o adquirente com quem contratou a compra e venda do imóvel em programa de habitação popular Dever de fiscalização e aferição de cada etapa da construção do empreendimento conforme previsto no convênio firmado com a construtora - Laudo pericial conclusivo acerca da existência dos vícios relacionados às falhas construtivas em relação ao telhado, afastada a hipótese de deterioração natural Sentença condenatória em obrigação de fazer que determina a consecução dos serviços após o trânsito em julgado, sob pena de execução por terceiros Evidente afastamento da multa diária como meio coercitivo Multa fixada em decisão liminar em que determinada a realização das obras, proferida há cerca de dez anos, sem que se tenha notícias de execução pelos mutuários Caso em que não é razoável nova imposição de multa diária - Danos morais - Configuração Situação que ultrapassa o mero aborrecimento decorrente da violação contratual Quantia adequadamente fixada em R\$10.000,00 - Sentença mantida NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS” (TJSP; Apelação Cível 0003780-45.2012.8.26.0157; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/08/2023; Data de Registro: 25/08/2023).

Nessas condições, ante as peculiaridades do caso concreto, observando os parâmetros da jurisprudência desta Câmara de Direito Privado, mostra-se razoável a fixação da indenização em R\$10.000,00, com correção monetária desde a data deste acórdão e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Sobre as custas processuais, essas são devidas por força do Provimento CG nº 29/2021 do E. TJSP, o qual estabelece que, nos casos de gratuidade da justiça, a parte vencida deverá arcar com o pagamento da taxa judiciária correspondente à parte que obteve o benefício da gratuidade, a menos que a parte vencida também seja beneficiária da gratuidade.

Em suma, impõe-se a parcial reforma da r. sentença para o fim de condenar a ré a pagar aos autores o montante de R\$ 10.000,00, a título de indenização por danos morais.

Consequentemente, diante da procedência do pedido indenizatório e da Súmula 326 do STJ, deverá a requerida arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, além da verba honorária fixada em 20% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DOS AUTORES E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator