



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000440149

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1000076-26.2023.8.26.0414, da Comarca Palmeira D Oeste, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados PRISCILA JACOMASSI DALPOZO CORREIA (JUSTIÇA GRATUITA) e WELITON CORREIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram as preliminares de ilegitimidade passiva da CDHU e de prescrição, acolheram a preliminar de reinclusão da Municipalidade de São Francisco no polo passivo e deram parcial provimento ao recurso da Ré, com determinação e observação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 6 de maio de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1000076-26.2023.8.26.0414

Comarca: Palmeira D Oeste

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

Apelados: Priscila Jacomassi Dalpozo Correia e Weliton Correia da Silva

Interessado: Município de São Francisco

Juiz sentenciante: Rafael Salomão Oliveira

Voto nº 42.691

Obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais. Vícios construtivos. Ilegitimidade passiva da CDHU afastada. Empresa que detém a obrigatoriedade de fiscalizar a obra. Contrato claro nesse aspecto. Insurgência quanto à exclusão da Municipalidade de São Francisco do polo passivo. Acolhimento, com determinação de reinclusão do Município no polo passivo, pois este fez parte da cadeia de consumo e já integrou o processo. Prescrição a ser observada que é a decenal (artigo 205 do Código Civil). Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Solidariedade estabelecida entre todos os integrantes da cadeia de consumo, sem que seja adequada, nesse momento processual, individualizar condutas. Sentença parcialmente reformada. Preliminares de ilegitimidade da CDHU e de prescrição, rejeitadas. Preliminar de reinclusão da Prefeitura Municipal de São Francisco no polo passivo, acolhida. Sucumbência majorada. Recurso parcialmente provido, com determinação e observação.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, julgada extinta em relação ao Município de São Francisco e procedente, com a condenação da CDHU (págs. 254/257), nos seguintes termos: “*Em face do acima exposto, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução de mérito, com relação ao MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO, com base no art. 485, VI, do Código de*

1000076-26.2023.8.26.0414

Voto nº 42.691

Processo Civil. Condene os autores no pagamento dos honorários advocatícios em favor do Procurador do MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO, que fixo em 10% sobre o valor da causa, observando-se, entretanto, a suspensão em razão dos benefícios da assistência judiciária gratuita deferidos fl. 37. Outrossim, resolvendo o mérito (CPC, art. 487, I), julgo PROCEDENTE o pedido deduzido na presente ação para condenar a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU na obrigação de fazer consistente na realização de todos os reparos necessários no imóvel de PRISCILA JACOMASSI DALPOZO CORREIA e WELITON CORREIA DA SILVA, nos termos do laudo pericial (fl. 224/243), no prazo de 90 dias, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 a partir de então, até o limite de 30 dias, sem prejuízo da conversão de perdas e danos, caso não cumprida. Condene a ré CDHU no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor apurado pelo perito judicial para correção dos problemas (fl. 237/238).

Apela a CDHU (págs. 263/286) com alegação, em síntese, que se trata de ação de indenização por danos materiais, proposta para reparar danos físicos, no imóvel localizado no Empreendimento “São Francisco E”, cuja venda foi pactuada mediante “*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*”. Reporta que os Autores alegaram que, logo após o recebimento das chaves e efetiva habitação, a unidade passou a apresentar diversos problemas estruturais, de acabamento e estéticos, dentre eles rachaduras e trincos, bem como problemas de infiltração e vazamentos. Informa que, após a perícia, a r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, a merecer reforma. Defende a ocorrência da prescrição, pois os Apelados se apossaram da unidade em 12/2014 e somente propuseram a ação em 02/2023, portanto, após o prazo prescricional de três anos (artigo 206, §3º, V, do CC). Sustenta que, caso entenda pela aplicação do artigo 27 do CDC (prazo de cinco anos), também estaria prescrito. Argumenta que houve grave equívoco na r. sentença, pois aplicou o CDC, contudo, reconheceu a ilegitimidade do Município de São Francisco, que fez parte da cadeia de

fornecimento (págs. 105/109). Defende que a Apelante não é parte legítima para figurar no polo passivo, pois a responsabilidade pela realização da obra e edificação das unidades é do Município de São Francisco (págs. 82/135). Salienta que a CDHU apenas repassou o dinheiro para o Município em questão, que ficou responsável pela construção e fiscalização do empreendimento. Sustenta pela inaplicabilidade do CDC, uma vez que não se trata de relação de consumo, pois a CDHU não visa o lucro. Argumenta pela denunciação à lide e do litisconsórcio passivo necessário, em relação ao Município de São Francisco. Defende que a responsabilidade civil não pode ser imputada à CDHU, pois o empreendimento foi construído por meio de Convênio Administrativo firmado com o Município de São Francisco (págs. 105/115), responsável pela execução das obras e serviços de engenharia para a edificação dos imóveis, enquanto a Apelante era apenas responsável pelo repasse dos recursos financeiros. Menciona não restar caracterizada a obrigação de fazer, pois, de acordo com a exordial, os problemas na unidade habitacional, passaram a surgir logo após a entrega do bem ao adquirente, contudo, o ajuizamento da presente ação foi promovido somente anos depois, de modo que os supostos vícios construtivos podem ter sido agravados com o decorrer do tempo. Argumenta que as unidades estão sujeitas a desgaste natural com o seu uso e os mutuários devem se atentar para a manutenção das suas moradias, evitando a deterioração dos materiais que compõe as construções e instalações. Defende que, na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, necessário expor que, em nenhum momento, os Apelados comprovaram os alegados danos materiais suportados, tampouco anexaram ao processo documentos comprobatórios de efetivos pagamentos realizados. Pugna pelo reconhecimento da prescrição. Requer o reconhecimento da sua ilegitimidade passiva. Pugna pela manutenção do Município de São Francisco no polo passivo. Requer seja afastada a incidência do CDC, reconhecendo a ausência de responsabilidade da CDHU. Pugna pela reforma da r. sentença, para constar que somente deverá ser ressarcido o que os Autores efetivamente adiantaram, dada a ausência de norma que determine o pagamento das custas quando a parte vencedora for beneficiária da Justiça gratuita, pois a previsão é expressa quanto ao ressarcimento das custas adiantadas.

Preparos anotados (pág. 287/288). Ofertadas contrarrazões (págs. 296/305).

É o relatório.

A r. sentença comporta parcial reparo, apenas para reincluir a Prefeitura Municipal de São Francisco no polo passivo, no caso em específico.

Em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais, ajuizada contra CDHU e Municipalidade de São Francisco, argumentaram os Autores, em síntese, que adquiriram um imóvel em 2014. Sustentaram que, com pouco tempo de habitação, o imóvel começou a apresentar defeitos nos pisos, infiltrações nas paredes, a causar transtornos, descontentamento e riscos para a família. Pugnaram pela condenação das Rés nas reparações necessárias no imóvel ou na indenização no valor de R\$ 15.000,00.

De início, com razão a insurgência da Apelante quanto à exclusão da Municipalidade de São Francisco, uma vez que esta não deveria ter sido retirada do polo passivo, no atual momento processual, pois firmou parceria com a CDHU para a construção dos imóveis, com o Município responsável, inclusive, pela contratação de empresa para execução da obra, conforme item 4.2.3 (pág. 107). Destarte, acolho a insurgência da CDHU e determino a reinclusão da Municipalidade de São Francisco no polo passivo da ação.

A preliminar de ilegitimidade passiva, arguida pela Apelante CDHU, de outro lado, não comporta acolhida. A Municipalidade de São Francisco e a CDHU são solidariamente responsáveis pelo projeto e sua execução, com responsabilidades específicas, o que, contudo, não lhes retira o caráter de solidariedade, ainda mais em relação aos Autores. Ademais, o contrato é claro em estabelecer que cabia, à CDHU, a fiscalização da obra (cláusula 5.1, pág. 108), de modo que se afigura despropositada a alegada ilegitimidade de parte passiva da CDHU.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Todas as pessoas que fizeram parte da cadeia de consumo constituem-se como legitimadas para responder aos termos da ação, em relação aos Autores, razão da solidariedade imposto pelo Código de Defesa do Consumidor. Desse modo, não cabe nesta ação a repartição de responsabilidades entre os Corréus, em decorrência da solidariedade estabelecida, caracterizada como facilitador ao consumidor, no momento da execução do julgado.

No tocante à prescrição, o prazo a ser observado, para a pretensão indenizatória, decorrente de falhas construtivas, é dez anos, nos termos da Súmula 194 do STJ, adaptada à previsão do art. 205 do Código Civil. Uma vez que as chaves do imóvel foram entregues aos Apelados, em 02/12/2014 (pág. 104), e a ação foi proposta em 02/02/2023, não se deve falar em prescrição, pois proposta dentro do prazo prescricional de dez anos.

Também não há dúvida que a ação deva ser analisada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, uma vez ser evidente a relação de fornecedor e consumidor, enquanto o aspecto de obtenção de lucro não é inerente à caracterização da relação como de consumo. Esse posicionamento já foi lançado por essa C. 3ª Câmara, quando da análise da Apelação n. 1000305-67.2018.8.26.0282, de relatoria do Desembargador CARLOS ALBERTO DE SALLES, e em data bem recente na análise do Agravo de Instrumento nº 2140073-22.2022.8.26.0000, de relatoria do Desembargador DONEGÁ MORANDINI.

No mérito, enuncie-se que os Autores buscam indenização com fundamento no contrato celebrado entre as partes, por vícios construtivos ocorrentes no imóvel.

O laudo pericial concluiu que os vícios podem estar relacionados com a utilização inadequada de argamassa de assentamento, deficiência de camada inferior, problemas de qualidade da cerâmica ou infiltrações por falta de material e mão de obra especializada (págs. 224/243):

“Após análise do imóvel, foi constatado que o mesmo apresenta, na data da visita “in loco” (15/08/2024), uma série de irregularidades, infiltrações na parede e no teto, pisos danificados e falta de rejunte em algumas peças cerâmicas.

Em relação aos pisos, foram identificadas irregularidades, tais como pisos destacados, trincados e "ocos". A origem desses problemas pode estar associada a fatores como a utilização inadequada de argamassa de assentamento, deficiência na camada inferior, problemas de qualidade da cerâmica ou infiltrações causadas por falta de material e mão de obra especializada. O que causa um certo desconforto na residência, uma vez que dificulta a limpeza, o deslocamento dos moradores e apresenta riscos.

É possível corrigir os problemas existentes, sendo necessário remover todo o revestimento cerâmico, argamassa de assentamento e regularização, executar limpeza da área, realizar nova regularização, impermeabilização e aplicar um novo revestimento cerâmico.

Além disso, foram identificadas infiltrações nas paredes internas, externas e no teto. Para corrigir esses danos, é necessário remover toda a pintura e o reboco, selar as fissuras, adicionar aditivos impermeabilizantes, refazer o reboco e, por fim, aplicar a pintura final. No caso da infiltração no teto, é importante identificar e corrigir o vazamento, ou até mesmo telhas danificadas ou deslocada, antes de realizar os reparos necessários.

Em conclusão, considerando as informações fornecidas, é evidente que o imóvel apresenta diversas falhas e problemas que exigem intervenções corretivas. A qualidade inadequada dos materiais, instalação incorreta ou manutenção inadequada podem ter contribuído para o surgimento desses defeitos. Recomenda-se a realização das obras necessárias para garantir a habitabilidade e a segurança do imóvel.

Vale ressaltar que a correta manutenção, utilização dos materiais e instalações do imóvel, bem como a adoção de medidas preventivas,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

são fundamentais para preservar sua integridade e evitar a ocorrência de novos danos no futuro.”

Destarte, uma vez que restaram configurados os vícios construtivos, correta a r. sentença que determinou a realização de todos os reparos necessários no imóvel, nos termos do laudo pericial (págs. 224/243), com a observação de que a responsabilidade é solidária em relação aos Corrêus, de forma que a condenação se estende, de igual forma, à Municipalidade de São Francisco.

Por fim, a sucumbência fica atribuída como exclusiva aos Corrêus, que responderão pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao advogado dos Autores, que majoro em 15% sobre o valor da condenação atualizada (artigo 85, §11, do CPC).

Ante o exposto, rejeito as preliminares de ilegitimidade passiva da CDHU e de prescrição, acolho a preliminar de reinclusão da Municipalidade de São Francisco no polo passivo e dou parcial provimento ao recurso da Ré, com determinação e observação.

João Pazine Neto

Relator