



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000768-46.2023.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada ROSEMEIRE CASTANHEDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000768-46.2023.8.26.0407

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

APELADA: ROSEMEIRE CASTANHEDA (JG)

ORIGEM: FORO DE OSVALDO CRUZ – 2ª VARA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LÍVIA MARIA MACAGNAN CÍCILIATI

VOTO Nº 12656

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – LAUDO TÉCNICO QUE APONTA A EXISTÊNCIA DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – DANOS MATERIAL E MORAL CONFIGURADOS – QUANTUM ARBITRADO QUE DEVE SER MANTIDO – TESE RECURSAL DE CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS – INOVAÇÃO VERIFICADA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DA RÉ CONHECIDO EM PARTE, IMPROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de “indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos em imóvel residencial” julgada procedente em parte às fls. 390/398, nos seguintes termos: **“Isto posto e pelo mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da autora ROSEMEIRE CASTANHEDA em face da ré CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO e extingo o processo com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, para: a) CONDENAR a ré ao pagamento de indenização à autora, a título de danos materiais, no valor de R\$ 22.012,03 (vinte e dois mil e doze reais e três centavos), referente ao custo estimado pelo perito para os**

reparos dos vícios de construção no imóvel, com correção monetária desde a data do orçamento (ref. junho/2024), acrescido de juros de mora desde a citação; b) CONDENAR a ré ao pagamento da indenização à autora, a título de danos morais, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), com acréscimo de juros de mora no patamar de 1% ao mês a contar da citação (art. 405 do CC) e corrigidos monetariamente a contar desta data, a teor da súmula 362 do C. STJ.”

Inconformada, apela a ré arguindo preliminares de prescrição trienal e ilegitimidade passiva. No mérito, afirma a impossibilidade de aplicação do CDC. Pontua a favor da denúncia à lide e do litisconsorte passivo necessário do Município de Osvaldo Cruz. Discorre sobre a inaplicabilidade dos benefícios e despesas indiretas, a ausência de responsabilidade civil, a não caracterização do dano moral, a não caracterização da obrigação de pagar, a conversão da ação de indenização em obrigação de fazer em caso de condenação. Sucessivamente requer a redução da quantia fixada a título de dano moral e o acolhimento do pedido de 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 (fls. 401/440).

Contrarrazões às fls. 451/479.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – As preliminares devem ser rejeitadas.

Afasta-se a ilegitimidade passiva arguida pela requerida.

Isso porque os custos, a construção do imóvel e a fiscalização das obras ocorreram sob sua responsabilidade, tendo ela atuado como verdadeira fornecedora do bem imóvel.

Aliás, por se tratar de relação de consumo, compete à parte autora eleger em face de quem pretende demandar, seja em conjunto ou de forma individual. Ainda, nos termos do art. 88 da Lei n. 8.078/1990¹, incabível a denunciação à lide, sendo responsável, portanto, a ora apelante, pela solidez do empreendimento e danos ocasionados ao recorrido, não havendo, portanto, de se falar em litisconsórcio passivo necessário.

O prazo da prescrição *in casu* é decenal (art. 205 do Código Civil), e não trienal como apontado pela ré.

O C. STJ sedimentou o entendimento de que “o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos” (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

Esta Colenda Câmara, *in verbis*:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDHU. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. Sentença Parcialmente Procedente que condenou a ré, CDHU, ao pagamento de R\$10.780,00 por danos materiais e R\$10.000,00 por danos morais. A ré apelou, alegando prescrição, ilegitimidade passiva, inaplicabilidade do CDC, e ausência de responsabilidade pelos danos morais e materiais. PRELIMINAR: INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. Não se aplica a prescrição trienal alegada pela ré, mas para indenização por vícios de construção é considerado o prazo de 10 anos, fulcrado no art. 205 do CC. Precedente do C. STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA: Incontroversa atuação da CDHU como uma das fornecedoras do imóvel. Responsabilidade

¹ Art. 88. Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide.

Solidária que se aplica in casu. Hipótese em que todos os fornecedores respondem por eventuais danos. Ausência de litisconsorte necessário. Autora que pode demandar todos os fornecedores ou escolher qual, dentre eles, podem responder pelos danos. Precedentes do TJSP. **MÉRITO:** Autora que evidenciou vícios de construção no imóvel, demandando a CDHU para realizar a indenização por danos morais e materiais. Laudo Pericial produzido nos autos que constatou vícios que somam prejuízo de R\$10.780,00. Art. 186 e 927 do CC. Condenação por danos materiais evidenciados. Valor fixado em primeiro grau devido. Danos morais evidenciados. Autora que teve a expectativa de moradia digna violada. Quantum da reparação extrapatrimonial fixada em R\$10.000,00 que se mostra proporcional e razoável ao caso. Precedentes desta 8ª Câmara de Direito Privado. Sentença Mantida. **Negado Provimento ao recurso.** (TJSP; Apelação Cível 1001306-02.2023.8.26.0383; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 23/04/2025; Data de Registro: 23/04/2025) [g.n]

No mérito, a r. sentença deu correta solução à lide.

Com efeito, por ser de consumo a relação jurídica substancial deduzida em juízo, extrai-se do art. [14](#) da lei consumerista, a norma geral atinente ao tema da responsabilidade civil por defeitos do fornecedor:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

É objetiva a responsabilidade civil ora examinada, de modo que se deve perquirir acerca da existência do defeito do serviço, o

evento danoso e o nexo causal entre o fato imputável ao agente e os danos acarretados à vítima.

Retomando o caso concreto, incontroverso que a autora adquiriu da ré, em 18/12/2016, o imóvel descrito na exordial, pelo valor de R\$ 118.868,68 (fls. 42/60).

E, evidente os vícios de construção, mormente diante das conclusões apontadas no laudo apresentado pelo perito, às fls. 309/328, a saber (fls. 317):

Com a finalização de estudos, diligência e vistoria, apresentamos considerações finais e as conclusões a seguir. Verifica-se, na unidade residencial periciada, a ocorrência de vícios de

construção que têm impactado negativamente o desempenho do imóvel e comprometem sua vida útil. Os problemas identificados em suma são:

☐ **Impermeabilização inadequada em laje do sanitário (área de instalação da caixa d'água) que acarreta infiltração em forro/laje da unidade periciada;**

☐ **Infiltração por capilaridade em pontos de paredes internas e externas;**

☐ **Revestimento cerâmico, instalado no piso do imóvel, apresenta imperfeições no assentamento, peças com manchas, trincadas, regiões com som cavo, em processo de desprendimento e partes já desprendidas;**

☐ **Revestimento cerâmico, aplicado em paredes, apresentam imperfeições no assentamento, peças manchadas, com umidade, regiões com som cavo, em processo de desprendimento e partes já desprendidas;**

☐ **Microfissuras e fissuras em forma de mapeamento, em paredes externas, tendo como causa provável a movimentação térmica, processo construtivo e a argamassa utilizada, bem como, retração e expansão da laje de cobertura, que provoca fissuras horizontais.**

O valor estimado para reparação dos danos constatados na unidade habitacional é de R\$ 22.012,03 (vinte e dois mil, doze reais e três centavos), encontrando-se os serviços detalhados no Anexo II, Orçamento.

As respostas aos quesitos formulados também vão na mesma direção.

Destaca-se, ademais, que o *expert* respondeu de forma clara e fundamentada a todas as impugnações, sem falar que se trata

de prova técnica emitida por profissional de confiança do juízo e equidistante das partes.

Evidenciada, portanto, a falha na prestação do serviço por conta de fortuito interno vícios de construção, a ré responde objetivamente pelos danos causados.

O dano material restou demonstrado no laudo, não impugnado tecnicamente pela requerida.

Não há, ainda, de se falar em possibilitar à requerida em realizar o reparo da unidade em obrigação de fazer, porque pleito não formulado na contestação, o que se fazia perfeitamente possível à ré.

Não houve, pois, debate no feito neste particular, havendo patente inovação no recurso interposto.

Desse modo, a rigor, nos termos do artigo 1.013, do Código de Processo Civil, não cabe conhecer do apelo, que ventilou requerimento estranho à contestação, não sendo, por óbvio, objeto de exame pelo juiz da causa. Por conseguinte, não cabe ao Tribunal examiná-lo, que a este toca apenas reexaminar o que aquele decidiu, não no seu lugar colocar-se.

Conhecer o apelo tal como formulado, prestigiaria verdadeira supressão de instância, porque matéria não examinada pelo Primeiro Grau, o que não deve ser permitido. Daí a razão do não conhecimento parcial da apelação interposta.

Quanto aos danos morais, evidente a responsabilidade da requerida, causando frustração daquele que visa receber seu imóvel sem qualquer vício construtivo associado a falhas de execução. A ré sequer

negou os vícios e não comprovou que cumpriu o contratado. Assim, em havendo defeito na prestação do serviço, deve ser obrigada a reparar o dano.

Na hipótese, o inadimplemento contratual foi suficiente a causar justificada angústia a autora. A frustração com os vícios apontados no empreendimento gerou nítida decepção a adquirente, sobretudo quando se trata da compra de imóvel.

Quanto ao tema, recente julgado desta C. 8ª Câmara de Direito Privado, que envolve a mesma ré:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Ajuizamento contra a CDHU - Vícios de construção - Sentença de procedência - Apelação da ré - Existência de relação de consumo entre as partes - Inclusão da construtora no polo passivo - Inviabilidade - Autora firmou o contrato com a CDHU e não com a construtora - Denúnciação da lide à construtora - Vedação expressa no art. 88 do CDC - Prova pericial apurou a existência de defeitos construtivos no imóvel - Condenação da ré a corrigir os vícios construtivos - Admissibilidade - Danos morais - Ocorrência - A inconveniência dos problemas apontados não se equiparam a simples aborrecimento do dia a dia - Fixação realizada em montante adequado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1018395-20.2022.8.26.0562; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Santos; Data do Julgamento: 04/06/2024; Data de Registro: 04/06/2024).

E, para a fixação da indenização, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

Nesse contexto e observados os parâmetros acima delineados, escoreita a sentença que fixou o valor da indenização em R\$ 10.000,00, não se cogitando na redução da quantia fixada.

Os honorários advocatícios não comportam reforma, pois arbitrados sobre o valor da condenação e em percentual mínimo (art. 85, § 2º, do C.D.C.).

Ademais, na espécie não comporta fixação equidade, pois não se trata de causa *em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo* (art. 85, § 8º, do CPC).

Ainda, traga-se a tese firmada em sede de Recurso Repetitivo (Tema 1.076/STJ).

3 – Ante o exposto, **CONHECE-SE EM PARTE DO APELO, NEGANDO-SE PROVIMENTO À PARTE CONHECIDA**. Majora-se a verba honorária em mais 5% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do C.P.C.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR