



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022436-13.2021.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada SÔNIA REGINA DE LIMA (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: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1022436-13.2021.8.26.0482

Comarca: Presidente Prudente

Apelante: CDHU — Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelada: Sônia Regina de Lima

Voto nº 65.155 (m)

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS
CONSTRUTIVOS.**

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condena a ré em obrigação de fazer, consistente em efetuar reparos em obra conforme laudo pericial, sob pena de conversão em perdas e danos, e ao pagamento de indenização por danos morais de R\$10.000,00. A requerida alega prescrição, ilegitimidade passiva e impugna a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, além de questionar a obrigação de fazer e o valor da indenização por danos morais.

II. Questão em Discussão: determinar a legitimidade passiva da ré, a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a existência de vícios construtivos e a adequação do valor da indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir: III.1. A prescrição é regida pelo prazo geral de 10 anos, conforme artigo 205 do Código Civil. Precedentes da Câmara; III.2. A relação jurídica é de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, que veda a denúncia da lide. A ré ostenta legitimidade para responder pelos vícios construtivos; III.3. Os vícios construtivos estão bem demonstrados no laudo pericial, verificando-se que comprometeram significativamente o uso e a segurança do imóvel, justificando a indenização por danos morais; III.4. O valor da indenização é adequado, considerando a quantidade de vícios e seu impacto na segurança e habitação do imóvel.

IV. Dispositivo e Tese: Sentença mantida, afastando-se a prescrição, reconhecendo-se a responsabilidade da apelante e mantendo-se a indenização por danos morais.

APELO DESPROVIDO.

1) Trata-se de recurso de apelação interposto em

relação à r. sentença de fls. 475/486 que julga parcialmente procedentes os pedidos formulados para condenar a ré em obrigação de fazer, consistente em efetivar os reparos na obra, de acordo com apontamentos do laudo pericial, sob pena de conversão em perdas e danos, bem como ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$10.000,00.

Apelo da requerida às fls. 490/523, arguindo a ocorrência de prescrição, indicando que deve ser observado o prazo prescricional trienal, bem como arguindo sua ilegitimidade passiva, indicando que deve ser responsabilizado o Município de Anhumas, ente público responsável pelo repasse dos valores . No mérito, insurge-se quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor e pretende a denunciação à lide da Municipalidade de Anhumas, sob os mesmos fundamentos da preliminar, repisando os argumentos de ausência de responsabilidade.

Impugna a fixação de indenização por danos morais e, subsidiariamente, pretende a redução do *quantum* arbitrado. Insurge-se quanto à obrigação de fazer, sustentando que os danos não estão suficientemente comprovados. Impugna a obrigação de pagamento das custas processuais.

Sem contrarrazões (fl. 529, certidão de decurso de prazo).

É o relatório.

2) A sentença não comporta reforma.

Devido o recolhimento da diferença do preparo apontado na certidão de fl. 530, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa.

Quanto à arguição de prescrição, firme o entendimento desta 3ª Câmara de Direito Privado que, na ausência de previsão específica, tal lapso rege-se pelo prazo geral de 10 (dez) anos, conforme artigo 205 do Código Civil: *(i)* Apelação n. 1028943-67.2024.8.26.0002; Relator: Mario Chiuvite Junior; Data de publicação: 08/04/2025; *(ii)* Apelação n. 1003567-09.2020.8.26.0006; de minha Relatoria; Data de publicação: 24/01/2025.

Analisando-se o caso concreto, é possível identificar a natureza de consumo da relação jurídica, fundada em compra e venda de bem imóvel. Pela configuração da relação de consumo envolvendo as atividades da agravante, v. Apelação n. 1000810-14.2022.8.26.0510; de minha Relatoria.

E, assim sendo, pela incidência do Código de Defesa do Consumidor, a denunciação da lide é expressamente vedada pelo artigo 88 do Código de Defesa

do Consumidor, sendo irrelevante a atuação do ente público envolvido no empreendimento.

A recorrente ostenta legitimidade para responder pelos vícios construtivos indicados pelos compradores e poderá ajuizar ação de regresso contra a municipalidade.

Nesse sentido, são precedentes de minha Relatoria: *(i)* Agravo de Instrumento n. 2029785-02.2025.8.26.0000; Comarca: Cafelândia; Data de publicação: 10/02/2025; *(ii)* Agravo de Instrumento n. 2022229-46.2025.8.26.0000; Comarca: Itatinga; Data de publicação: 04/02/2025; *(iii)* Agravo de Instrumento n. 2019097-78.2025.8.26.0000; Comarca: São José do Rio Preto; Data de publicação: 31/01/2025.

A existência e extensão dos danos está bem demonstrada pelo labor técnico representado pelo laudo de fls. 439/457. Os vícios construtivos encontrados no exame técnico, especialmente a partir de fl. 447: *(i)* presença de umidade e bolor; *(ii)* fissura do reboco e de paredes; *(iii)* piso interno soltando e quebrando; *(iv)* desnível do piso do banheiro que direciona a água ao corredor da casa; *(v)* infiltrações; *(vi)* canalização inadequada do gás.

Os danos estão bem descritos, comparados com as normas construtivas e evidenciados por registros fotográficos. Os orçamentos contemplam os valores de

material e de emprego de mão-de-obra (fl. 456), não se podendo afirmar que os danos materiais representem indenização de dano hipotético ou aleatório.

Quanto ao pedido de danos morais, no caso em tela, é possível vislumbrar a ocorrência de situações que comprometeram o uso do imóvel e a segurança de seus ocupantes. Narra a Sra. Perita (fl. 447), em afirmação que não foi especificamente impugnada pela recorrente, que o desnível existente no banheiro e que permite que a água escoe ao corredor provoca o escorregamento dos moradores, que narraram situações próximas de acidentes mais sérios.

Ainda à fl. 447, narrou a *expert* que a fissura da parede da sala é de jaez estrutural. Além disso, a canalização do gás condiciona a colocação do botijão em ambiente externo e sem proteção, sendo que a estrutura existente é insuficiente para passagem do gás. Os vícios, portanto, não são meramente estéticos: ao revés, representaram risco à apelada e prejudicaram a segurança e a habitação do imóvel, causando o abalo psíquico indenizável pela via dos danos morais.

O valor da indenização não comporta redução, ante a quantidade de vícios que comprometem o uso e a segurança da ocupação do bem, não se tratando de valor

que enseje o enriquecimento sem causa, mas que cumpra seu caráter pedagógico de desestimular a reincidência.

Precedentes da Câmara: (i) Apelação n. 1038502-25.2023.8.26.0506; Relator: Mario Chiuvite Junior; Data de publicação: 31/03/2025; (ii) Apelação n. 1002179-18.2024.8.26.0625; Relator: João Pazine Neto; Data de publicação: 28/01/2025.

Por fim, quanto às custas e despesas processuais, embora não conste especificamente do dispositivo da sentença combatida, são devidas por força do Provimento CG nº 29/2021 deste E. TJSP, que prevê que *“nos casos de gratuidade da justiça, o recolhimento da taxa judiciária correspondente à parte a quem foi concedido o benefício, será realizado pelo vencido, salvo se também for beneficiário da gratuidade”*.

Deve ser rejeitada a postulação recursal, com preservação da sentença.

3) Pela solução do recurso, honorários de sucumbência majorados a R\$3.000,00, na forma do §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

APELO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator