



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447592

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000190-40.2023.8.26.0486, da Comarca de Quatá, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada/apelante SANDRA REGINA MOLINARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se parcial provimento ao recurso da autora, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº. 1000190-40.2023.8.26.0486

Apelante: CDHU

Apelados: Sandra Regina Molinari e Outra

Comarca: Vara Única da Comarca de Quatá

Magistrado: Dr. Victor Gavazzi Cesar

Voto nº. 6.126

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
PARCIALMENTE PROVIDA.**

I. Caso em Exame: 1. Ação de indenização proposta por Sandra Regina Molinari contra a CDHU, julgada parcialmente procedente. Ambas as partes apelaram. A ré alegou prescrição e ilegitimidade passiva, enquanto a autora buscou reconhecimento de dano moral.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em aferir: (i) se a pretensão indenizatória está prescrita; (ii) se a CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo; (iii) se há direito à indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir: 3. **A prescrição não se aplica, pois os danos são permanentes e progressivos, aplicando-se o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil.** 4. A CDHU é parte legítima, pois a relação é de consumo, e a responsabilidade é solidária conforme o Código de Defesa do Consumidor. 5. **A denúncia à lide do Município de Quatá é inaplicável em razão do reconhecimento da existência de relações de consumo.** 6. A responsabilidade da CDHU pelos vícios construtivos foi comprovada, **justificando a indenização por danos morais.**

IV. Dispositivo e Tese: 7. **Nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se parcial provimento ao recurso da autora.** **Tese de julgamento:** 1. A prescrição não se aplica a danos permanentes e progressivos. 2. A responsabilidade solidária em relações de consumo abrange todos os fornecedores na cadeia de fornecimento. 3. A autora faz *jus* a indenização por danos morais, em vista da constatação de vícios construtivos no imóvel adquirido.

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por Sandra Regina Molinari em face de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 319/325, cujo relatório se adota.

Inconformadas, apelam ambas as partes.

A ré a fls. 328/335, alegou a prescrição da pretensão indenizatória, em vista do decurso do prazo trienal previsto no artigo 206, § 3º, do Código Civil, entendendo não ser o caso de aplicação do prazo decenal. Ainda em sede preliminar, insiste na alegação de ilegitimidade para figurar no polo passivo, ao argumento de que somente foi responsável por uma parte do empreendimento, na qualidade de estipulante, de modo que o Município de Quatá, deve ser responsabilizado pelo pagamento de indenização. Reitera o pedido de denunciação do Município à lide. Aduz que a ré não tem poderes para aprovar o sinistro, o que cabe somente à construtora. No mérito, requer seja reformada a sentença, para que seja julgada improcedente a pretensão autoral.

A autora, a fls. 339/346, requereu a parcial reforma do julgado, para que seja reconhecida a ocorrência de dano de ordem moral. Requereu a fixação de indenização a título de dano moral, ao argumento de que os fatos narrados não podem ser considerados como fato de mero aborrecimento da vida cotidiana, dada a frustração do recebimento de imóvel, edificado para moradia, em plenas condições de uso e habitabilidade. Requer a fixação de indenização no importe de R\$ 20.000,00.

Recursos tempestivos, preparado o da ré e isento de preparo o da autora, por litigar a parte sob os auspícios da gratuidade processual.

Ré e autora apresentaram contrarrazões a fls. 365/372 e 373/385, respectivamente.

É o relatório.

1. O recurso da ré não está em vias de ser provido. Fundamento abaixo.

No que concerne à alegação de prescrição, razão não assiste ao recurso da ré, porquanto os danos apontados, conforme se extrai da farta documentação acostada aos autos, são permanentes e progressivos, apresentando evolução lenta e gradual, o que torna impossível estabelecer o momento exato de seu surgimento.

Na verdade, tratando-se de pretensão visando a condenação da ré em indenizar a autora pela quantia necessária ao reparo do bem imóvel - e não de exercício de direito potestativo de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação, ou ainda de reclamo por vício redibitório -, **aplicável o prazo prescricional decenal do artigo 205, do Código Civil**, conforme concluiu o MM. Juízo de primeiro grau, motivo pelo qual também deve ser afastada a pretensão de aplicação do lapso trienal previsto no artigo 206, § 3º, V, do referido diploma legal.

Outrossim, não assiste razão à ré no que tange às alegações de ilegitimidade passiva e necessidade de denunciação da lide.

Respeitada a irresignação da ré, aplicável ao caso em exame as disposições constantes do Código de Defesa do Consumidor, em vista da relação de consumo havida entre as partes manifestada pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes (fl. 27/47).

Ademais, não se pode olvidar que, como

reiteradamente decidido pelo e. Superior Tribunal de Justiça, aplicável o Código Consumerista aos contratos relacionados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH (cf. AgRg no REsp 876.837 - MG).

Por outro lado, considerando que os artigos 7º, 18, 25, 34, 51 do Código de Defesa do Consumidor estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento de serviço ou do produto respondem solidariamente entre si, é crível que a ré CDHU também se submete ao Diploma Consumerista, e se qualifica como fornecedora, nos termos do artigo 3º do referido diploma legal, ainda que sua atuação se circunscreva à fiscalização do contrato.

Vale dizer, não se ignora que a atividade de fiscalização e controle de manutenção de imóveis competia à ré CDHU, impondo-se a responsabilização desta pela não constatação de vício construtivo.

Em outras palavras, ao contrário do alegado pela apelante, restou bem demonstrada a falha no dever de agir, não se afigurando suficiente, para o afastamento de sua responsabilidade, a culpabilização do Município de Quatá pelos vícios verificados nos imóveis afetados.

Vale dizer, não sendo tal circunstância oponível à parte autora, adquirente de imóvel, não há que se falar em afastamento da responsabilidade da ré no que tange à indenização perseguida por aquela.

De igual modo, descabida a pretensão da ré no que concerne à denunciação à lide do Município de Quatá, com vistas à formação de litisconsórcio passivo necessário.

Com efeito, o chamamento ao processo e a denunciação à lide não são oponíveis em ações que envolvam relações de consumo. A Lei nº. 8.078/90 foi concebida e

elaborada para proteger os direitos do consumidor a quem se devem respostas rápidas, para que não seja ainda mais onerado por práticas abusivas (TJSP, Apelação nº 9200934-06.2009.8.26.0000, 3ª Câm. Extraordinária de Dir. Privado, Rel. Des. Tercio Pires, j. em 28/11/13).

Tanto é assim que o próprio o artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor veda expressamente a denúncia à lide, esclarecendo que cabe ao fornecedor exercer sua pretensão de ressarcimento pela via autônoma.

A este respeito, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, em comentários ao Código de Defesa do Consumidor, lecionam que *"O sistema do CDC veda a utilização da denúncia da lide e do chamamento ao processo, ambas as ações condenatórias, porque o direito de indenização do consumidor é fundado na responsabilidade objetiva. Embora esteja mencionada como vedada apenas a denúncia da lide na hipótese do CDC 13 par. ún., na verdade o sistema do CDC não admite a denúncia da lide nas ações versando lides de consumo. Seria injusto discutir-se, por denúncia da lide ou chamamento ao processo, a conduta do fornecedor ou de terceiro (dolo ou culpa), que é elemento da responsabilidade subjetiva, em detrimento do consumidor que tem o direito de ser ressarcido em face da responsabilidade objetiva do fornecedor, isto é, sem que se discuta dolo ou culpa. V. Nery. DC 1./210-211."* (Leis Civis e Processuais Civis Comentadas. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 635).

Confira-se, a respeito do tema, o entendimento desta e. Corte em caso análogo ao dos autos, em que foi demandada a mesma companhia apelante:

"APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA.

*REJEIÇÃO. CDHU FIGURA COMO VENDEDORA DO IMÓVEL. PRECEDENTES. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INADMISSIBILIDADE. ARTIGO 88 DO CDC. PRECEDENTES. VÍCIOS COMPROVADOS POR PERÍCIA JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DA CDHU. CONSTATAÇÃO. DANO MORAL. NÃO VERIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E À SEGURANÇA DOS MORADORES. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A pessoa jurídica que figurou como vendedora do imóvel transacionado no instrumento contratual e escolheu a construtora do bem, de forma a garantir a sua qualidade, tem legitimidade para responder aos termos da ação por meio da qual a pessoa compradora busca promover reparos na coisa em decorrência vícios construtivos. 2. A denúncia da lide não é admitida em relação consumerista, por força do disposto no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor. 3. A vendedora de imóvel com vícios construtivos devidamente comprovados nos autos tem responsabilidade perante quem compra. 4. O simples inadimplemento contratual, sem repercussão sobre os direitos de personalidade dos contratantes, não é apto a caracterizar abalo moral passível de indenização (TJSP; **Apelação Cível 1000086-77.2022.8.26.0326; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/04/2023; Data de Registro: 21/04/2023**).*

No que concerne ao mérito, melhor sorte não assiste ao apelo da ré.

De fato, era mesmo de rigor a responsabilização da apelante a arcar com o pagamento de indenização pelos prejuízos suportados pela parte autora.

Com efeito, restou suficientemente comprovada a ocorrência de vícios de construção no imóvel, nos termos do quanto descrito em laudo pericial produzido a fls. 245/270.

Foi constatada, pelo expert, após vistoria realizada no imóvel "(...) que os vícios construtivos averiguados compreendem em: Revestimento cerâmico de pisos e paredes (áreas molhadas) com som "cavo" e pontos de infiltrações; Umidade na parte inferior da parede de divisa entre sala/banheiro e dormitório/área de serviço; Trincas e fissuras em paredes internas e externas. Tais vícios são oriundos de baixa qualidade empregada aos materiais utilizados na obra, bem como mão de obra desqualificada para execução, caracterizando assim erros executivos" (fl. 259).

2. O recurso da autora, por sua vez, está em vias de ser parcialmente provido.

Respeitado o entendimento manifestado pelo douto magistrado sentenciante, a pretensão indenizatória referente aos danos morais deve ser acolhida. De fato, assiste razão à autora que pretende o reconhecimento da ocorrência de dano moral por ela suportado, importando salientar que este se apresenta "in re ipsa".

Vale dizer que, em vista da aplicabilidade das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e da incontroversa entrega de unidade residencial contendo vícios de natureza construtiva que causaram inúmeros danos ao imóvel, não se faz necessária a prova incontestada da angústia ou humilhação sofridas pela ofendida.

Suficiente, no caso dos autos, para fins de reconhecimento da responsabilidade da ré, a prova dos transtornos causados à adquirente autora em decorrência da falha do produto para que seja reconhecida sua responsabilidade de indenizar.

Em outras palavras, basta, para a responsabilização da ré CDHU, a comprovação da existência de

anomalias construtivas decorrentes de falhas na edificação do imóvel, cumprindo anotar que esta assumiu contratualmente a responsabilidade na qualidade de executor do empreendimento, com a implantação de unidades residenciais em conjunto habitacional localizado no município de Quatá (Conjunto Habitacional Quatá-C).

A respeito da quantificação do dano moral, é cediço na doutrina e na jurisprudência que o valor deve refletir a reprovabilidade da conduta do ofensor sem, contudo, servir de estímulo ao enriquecimento sem causa do ofendido.

Em suma, a indenização do dano moral abrange o aspecto ressarcitório e punitivo, não devendo ser tão branda a ponto de se tornar inócua, nem tão pesada que se transforme em móvel de captação de lucro (Caio Mário da Silva Pereira, Responsabilidade Civil, Companhia Editora Forense, p. 318). E para que ela se dê de maneira justa, deve-se levar em conta critérios de proporcionalidade e razoabilidade na apuração do “quantum”, atendidas as condições do ofensor, do ofendido, e do bem jurídico lesado, bem como a extensão e a gravidade do dano.

Feitas tais considerações, afigura-se exagerado o montante pleiteado na inicial (fl. 21), correspondente a R\$ 20.000,00, valor que supera 13,17 salários mínimos vigentes.

Razoável, pois, a fixação do *quantum* indenizatório em R\$ 15.180,00, equivalente a 10 (dez) salários mínimos nesta data (R\$ 1.518,00 cada um).

Sobre o valor incidirão juros de mora (ART.406 CC) desde a citação, nos termos do artigo 405, do Código Civil. A atualização monetária dar-se-á nos termos da

Súmula 362, do egrégio Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que “a correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento”, no caso “sub judice”, a da publicação deste acórdão, e segundo a Tabela do ETJSP, até a data do efetivo pagamento.

3. Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte ré de 10% para o total de 14% sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

4. Por oportuno, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

5. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se parcial provimento ao recurso da autora.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora