



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000447850**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009004-41.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado RONMISOM MARQUES DE OLIVEIRA, é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso do autor 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 Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

**LUIS FERNANDO CIRILLO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1009004-41.2022.8.26.0562

Juízo de origem: Santos – 9ª Vara Cível

Recorrente(s)/Recorrido(a)(s): RONMISOM MARQUES DE OLIVEIRA; CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Rejane Rodrigues Lage

### Voto nº 1.455

APELAÇÕES. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO DA CDHU. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Ilegitimidade passiva. CDHU que integra a cadeia de consumo, considerando incidente à hipótese o Código de Defesa do Consumidor, pois o autor é consumidor (destinatário final), nos termos do artigo 2º do CDC e a atividade da ré se enquadra no artigo 3º do mesmo Diploma Legal. Laudo pericial conclusivo e imparcial. Ré que não impugnou objetivamente o trabalho do expert. Responsabilidade objetiva da requerida. Necessidade de reparação dos danos apurados pela perícia. Mantida a obrigação de fazer. Dano moral configurado. A frustração causada pelos vícios apresentados no imóvel adquirido é evidente e caracteriza um dissabor que ultrapassa o mero aborrecimento, elevando-se à categoria de dano extrapatrimonial indenizável. Sucumbência fixada nos termos do artigo 85, caput e §§ 2º e 11, do CPC. Sentença parcialmente reformada. Recurso do autor parcialmente provido e improvido o apelo da ré.

Trata-se de apelações interpostas contra sentença de fls. 278/282, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para: *“condenar a Ré a obrigação de fazer, consistente em dar início aos reparos nos defeitos apontados no imóvel, descritos no Laudo Pericial, no prazo de 30 (trinta) dias, e que os conclua no prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Caso não iniciados os reparos no prazo especificado, fixo a multa diária de R\$ 200,00, limitada ao valor de R\$ 20.000,00. Na hipótese de descumprimento da obrigação de fazer, esta será convertida em perdas e danos”*.

Ronmisom Marques de Oliveira, defende a

ocorrência de danos morais indenizáveis. Requer a reforma parcial da sentença. Pugna pelo provimento do recurso.

Por sua vez, CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo aponta sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, alegando ser responsabilidade exclusivamente da construtora a reparação dos danos apurados. Aduz ser mera estipulante. Afirma que em caso de ocorrência de sinistro é a responsável pela obra quem deve responder pelo pagamento da indenização. Requer a denunciação da lide de Hema Construção Ltda. No mérito, insiste que firmou convênio com a construtora e dentre as obrigações está o seguro da obra. Argumenta que era obrigação da Municipalidade manter responsável técnico para as obras de edificação. Aduz ser mero agente financeiro. Pleiteia a inversão do ônus de sucumbência. Postula pelo provimento do recurso.

Apenas o recurso da ré foi preparado (fls. 310/312 e 347/349), pois o autor é beneficiário da justiça gratuita. Ambos os recursos foram respondidos (fls. 320/325 e 326/337).

Sustentam as partes o improvimento do recurso contrário.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

### **É o relatório.**

De início, afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por CDHU.

O autor celebrou contrato com a ré (fls. 20/38) que planejou, contratou, financiou a obra e, portanto, integra a cadeia de consumo, considerando incidente à hipótese dos autos o Código de Defesa do Consumidor, pois o autor é consumidor (destinatário final), nos termos do artigo 2º do CDC e a atividade da ré se enquadra no artigo 3º do mesmo Diploma Legal.

Nesse sentido essa C. Câmara já decidiu:

*“Apelação - Vícios construtivos - Sentença de extinção sem resolução de mérito por ilegitimidade passiva - Apelos dos autores - Legitimidade de parte passiva - Aplicação das normas protetivas do CDC em demanda que envolve supostos vícios construtivos em empreendimento habitacional popular - CDHU integra a cadeia de*

*consumo - Alegação de simples assessoria técnica - Descabimento - Responsabilidade solidária - Litisconsórcio passivo facultativo - Precedentes jurisprudenciais do STJ e deste TJSP, inclusive envolvendo o mesmo empreendimento - Prosseguimento da demanda com regular instrução probatória - Sentença anulada - Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1000063-52.2024.8.26.0168; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 3ª Vara; Data do Julgamento: 13/11/2024; Data de Registro: 13/11/2024);*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. Compra e venda de imóvel em programa popular de habitação. Vício construtivo. Sentença de procedência parcial. Apelo da ré. Pretensão de improcedência da demanda. Não convencimento. Denúnciação da lide. Preclusão. Ilegitimidade passiva afastada. CDHU que não atua como mera estipulante, mas sim como verdadeira responsável pela construção e fiscalização do empreendimento. Prova pericial incontestada sobre a má execução da obra caracterizadora do vício construtivo. Reparação avaliada em R\$ 22.149,60 para cada um dos cinco imóveis devida. Danos morais caracterizados. Apelo dos autores. Pretensão de majoração da indenização por danos morais e mudança do termo inicial dos juros moratórios. Parcial convencimento. Indenização fixada em R\$ 10.000,00 para cada autor mantida. Valor proporcional e adequado. Precedentes. Juros moratórios referentes à reparação por dano moral, na responsabilidade contratual, incidem a partir da citação. Sentença reformada apenas quanto ao termo inicial dos juros moratórios referentes à reparação por dano moral. RECURSO DA CDHU DESPROVIDO NA PARTE CONHECIDA E RECURSO DOS AUTORES PROVIDO, EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível*

1008744-30.2022.8.26.0637; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tupã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/10/2024; Data de Registro: 15/10/2024);

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de indenização decorrente de vícios construtivos - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da CDHU - Preliminares de ilegitimidade passiva, denunciação à lide e prescrição - Legitimidade da CDHU que participou da cadeia de consumo como vendedora do imóvel - Relação consumerista - Responsabilidade civil contratual - Prescrição decenal - Laudo pericial que bem analisou a questão atinente aos vícios - Conduta ilícita e responsabilidade constatada - Danos materiais decorrentes de vícios construtivos, que não se confundem com falta de manutenção, e devem ser indenizados - Danos morais devidos pela violação ao direito de moradia digna - Sentença mantida - Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001077-76.2023.8.26.0404; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Orlândia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/09/2024; Data de Registro: 02/09/2024).”*

É incontroverso que o contrato (Termo de permissão onerosa de uso de imóvel) celebrado entre o autor e a ré caracteriza um contrato de adesão e independentemente da natureza jurídica da referida empresa ré, configura-se o adquirente como consumidor final.

Dessa forma, a ré parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, responsabilizando-se pelos vícios construtivos, vedada a denunciação da lide à construtora, de acordo com o disposto no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor. Não bastasse, a denunciação da lide foi indeferida por r. decisão de fls. 151/152, sem notícia da interposição de recurso, de modo que operada a preclusão.

No mérito, trata-se de ação de obrigação de fazer

c.c. indenização morais em razão de vícios construtivos identificados em uma unidade habitacional adquirida pelo autor no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. A perícia foi realizada para identificar a extensão dos danos e a responsabilidade. A sentença reconheceu a existência dos vícios e condenou a requerida à reparação dos danos.

Com efeito, a sentença foi fundamentada em laudo pericial, cujas conclusões não foram impugnadas em recurso. O perito confirmou a existência de vícios construtivos no imóvel, os quais comprometem a segurança e o uso adequado da propriedade. A responsabilidade objetiva da ré encontra respaldo no Código de Defesa do Consumidor (artigo 14), que determina a obrigação de reparar os danos causados por defeitos nos produtos ou serviços, independentemente de culpa.

Concluiu o *expert*:

*“Com a patologia da fachada, as paredes ficaram mais expostas à ação de intempéries, possibilitando a infiltração de umidade para o interior da unidade vistoriada. A falha ou falta de impermeabilização junto aos peitoris das janelas, acarretou na infiltração de água para o interior do apartamento. As paredes sujeitas a ação da água devem ser protegidas para minimizar as condições de infiltração, principalmente em locais onde existirem a interface de paredes e janela. Somos de opinião, de que, para sanar parte dos problemas de umidade no imóvel vistoriando, torna-se necessário, inicialmente, um plano de ação junto às fachadas do prédio.*

*Como consequências, tais anomalias trazem riscos à saúde, como doenças respiratórias devidas ao mofo e a umidade, além da deterioração precoce da construção, não devendo ser descartados os devidos cuidados nas instalações elétricas. É recomendável, a utilização de fungicida como uma forma segura de combate à incidência de bolor nas edificações.*

*Em relação ao teto do banheiro, há possibilidade de ser pela falta da aplicação das normas da ABNT NBR 9574 (Execução de*

*impermeabilização) no piso do apartamento do pavimento superior, porém, só é possível garantir através de ensaios destrutivos.*

*Quanto aos pisos da sala, corredor e dormitórios, os mesmos já se encontram substituídos no local, não sendo possível mensurar o quantitativo exato de cada ambiente que realmente era necessário realizar a substituição” (fls. 234).*

Após respondeu com precisão aos quesitos formulados pelas partes (fls. 237/244).

Conforme bem lançado pelo D. Magistrado:

*“É fato incontroverso que a parte Ré firmou com a parte autora contrato que cuida do imóvel de que trata esta ação, conforme depreende-se do contrato de fls. 20/38.*

*Quanto aos vícios, o Laudo Pericial apontou a presença de manchas de umidade, bolor e descascamento da pintura da fachada (fls. 224). No banheiro o piso apresentou diferentes tonalidades, localizaram manchas de umidade. Na sala, assim como nos dormitórios, foram encontradas diversas manifestações patológicas oriundas de infiltrações (fls. 227). O Perito destacou vão existente nas janelas (fls. 228).*

*As anomalias foram relacionadas pelo Sr. Perito às fls. 232:*

- Revestimento cerâmico dos pisos com tonalidades diferentes;*
- Infiltração no teto do banheiro.*
- Manchas de umidade nas proximidades da janela.*
- Bolor;*
- Descolamento da pintura.*

*Em seus esclarecimentos o Sr. Perito reiterou que não conseguiu apurar a existência de impermeabilização em áreas úmidas, visto que para*

*tal análise teria de efetuar “ensaios destrutivos”.*

*Porém, reiterou que os pisos e revestimentos são de responsabilidade da Ré “pelo fato não ter sido aplicado a referida norma citada no laudo por este jurisperito, logo, a patologia já existia anteriormente ao vencimento do prazo de garantia mencionado na norma” (fls. 264).*

*Quanto às manchas de umidade o Sr. Perito frisou que “há uma falha de execução na instalação do peitoril, sendo esta, bem afastada do caixilho, facilitando a percolação da água. Além disso, podemos constatar que as demais manchas, conforme apontado no laudo, não há ligação com o rejuntamento. Sendo assim, fica evidente a falha de execução durante o período da obra”.*

*Portanto, segundo o Sr. Perito os defeitos relacionados são endógenos e de responsabilidade da Ré. Restou demonstrado, dessa forma, o nexo causal necessário à imposição da obrigação de fazer” (fls. 280/281).*

Existem provas de engenharia suficientes para concluir que há vícios construtivos no imóvel, causados pela adoção de práticas inadequadas pela ré.

Em casos análogos essa C. Câmara já se manifestou:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. Compra e venda de imóvel em programa popular de habitação. Vício construtivo. Sentença de procedência parcial. Insurgência recursal da requerida. Não convencimento. Prazo prescricional decenal não alcançado no caso. Legitimidade passiva da CDHU por ter firmado o instrumento de compra e venda, tornando-se responsável solidária. Litisconsórcio passivo facultativo, cabendo aos adquirentes consumidores a escolha sobre contra quem litigar. Prova pericial incontestada sobre a má execução da obra caracterizadora do vício construtivo. Danos morais caracterizados. Indenização fixada em R\$ 10.000,00*

*mantida. RECURSO IMPROVIDO.* (TJSP; Apelação Cível 1009485-70.2022.8.26.0637; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tupã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024);

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação indenizatória decorrente de vícios construtivos - Sentença de parcial procedência - Inconformismo de todas as partes - Relação consumerista - CDHU atuou como vendedora do imóvel e integrante da cadeia de consumo deve responder pelos danos - Responsabilidade objetiva e solidária que possibilita ao consumidor ajuizar ação em face de qualquer fornecedor - Denúnciação da lide incabível por expressa vedação legal - Irresignação dos autores - Laudo pericial atestando os vícios construtivos e apontando a necessidade de saída dos autores do imóvel durante a reforma - Condenação da requerida ao pagamento de locativos, cujo valor deverá ser apurado em fase de cumprimento de sentença, devido durante o período da reforma - Vícios que podem ser reparados - Pedido de substituição da unidade afastada - Provas que demonstram não ter sido construído o imóvel sobre aterro sanitário - Ausência de riscos à saúde e segurança dos moradores - Danos morais constatados - Violação ao direito de moradia e dignidade dos autores - Montante fixado em R\$ 8.000,00, que se mostra adequado ante as circunstâncias do caso - Precedentes jurisprudenciais - Apelo dos autores parcialmente acolhido, desprovido da requerida.*

(TJSP; Apelação Cível 1002099-39.2022.8.26.0297; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2024; Data de Registro: 01/08/2024).”

Ademais, está claramente evidenciado o prejuízo

extrapatrimonial sofrido pela parte autora.

A frustração causada pelos defeitos apresentados no imóvel adquirido é notória e constitui um dissabor que transcende o mero aborrecimento, configurando-se como dano extrapatrimonial indenizável. Este caso ultrapassa uma simples falha no cumprimento contratual, tratando-se da entrega de um imóvel em condições inadequadas que resultam em transtornos, desconforto e preocupações significativas, afetando a esfera psicológica da adquirente.

A indenização do dano imaterial deve ser fixada por equidade pelo juiz, em atenção às circunstâncias do caso concreto (Código Civil art. 953, parágrafo único). No tocante ao valor da reparação, o C. Superior Tribunal de Justiça possui posição consolidada de que a indenização deve ser fixada com proporcionalidade e razoabilidade, levando em consideração os fatores específicos do caso em análise. Nesse sentido:

*“recomendável que o arbitramento seja feito com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico dos autores e, ainda, ao porte econômico dos réus, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso e atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso” (AgRg no Ag 884139/SC, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 18.12.2007).*

Diante deste contexto, entendo que a quantia de R\$ 10.000,00 mostra-se compatível com a extensão e reprovabilidade do dano experimentado pelo autor e em consonância com as estimadas por esta 9ª Câmara de Direito Privado em casos semelhantes.

Por fim, diante do resultado dos recursos, deve a ré arcar com as custas, despesas e honorários sucumbenciais, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, *caput* e §§ 2º e 11, do CPC, observada a Súmula nº 326 do C. STJ.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso da ré e pelo PARCIAL PROVIMENTO do apelo do autor para arbitrar indenização por danos morais em R\$ 10.000,00, com atualização



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetária pela Tabela Prática do E. TJSP, a contar da publicação deste, e juros de mora, à taxa legal, a partir da citação.

**LUIS FERNANDO CIRILLO**  
**RELATOR**