



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449502

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003444-09.2022.8.26.0081, da Comarca de Adamantina, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados/apelantes EDILENE APARECIDA PIGARI (JUSTIÇA GRATUITA), VANESSA PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), ROSILENE DE FÁTIMA VENANCIO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), EDSON APARECIDO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), ZORILDA PEREIRA PIGARI (JUSTIÇA GRATUITA) e CLAUDEMIRA FIZARDO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003444-09.2022.8.26.0081

Apelante/apelada/ré: CDHU

Adv.: Franciane Gambero

Apelados/apelantes/autores: EDILENE APARECIDA PIGARI E OUTROS

Adv.: Lilian Patricia Morente Foganholi

Comarca: 3ª Vara Cível da Comarca de Adamantina

Juíza: Dra. Ruth Duarte Menegatti

Voto nº 6.346

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO
POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSOS
DESPROVIDOS.**

I. Caso em Exame

Ação de indenização proposta por Edilene Aparecida Pigari e outros contra a CDHU, julgada procedente em primeira instância. A ré apela, alegando ilegitimidade passiva e inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, além de questionar a responsabilidade pelos danos materiais e morais. Os autores apresentam recurso adesivo, pretendendo a majoração da verba indenizatória fixada a título de dano moral.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade passiva da CDHU e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; (ii) a responsabilidade da CDHU pelos vícios construtivos e danos morais; (iii) a inclusão do BDI nos custos de reparo.

III. Razões de Decidir

3. A CDHU é parte legítima e a relação de consumo está configurada, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

4. A responsabilidade da CDHU pelos vícios construtivos foi comprovada, não cabendo denúncia à lide do Município de Mariápolis.

5. O dano moral restou caracterizado e o valor da indenização foi bem equacionado pelo Juízo de primeiro grau, não comportando alteração.

6. A inclusão do BDI nos custos de reparo é válida.

IV. Dispositivo e Tese - Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: **1.** A CDHU é responsável solidária na relação de consumo. **2.** É devida indenização por dano moral, mantido o quantum indenizatório fixado em primeiro grau. **3.** A inclusão do BDI nos custos de reparo é justificada.

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por Edilene Aparecida Pigari e outros em face de CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo julgada procedente pela r. sentença de fls. 932/944, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a ré a fls. 947/983. Em síntese, sustenta que não detém legitimidade para figurar no polo passivo da obra, na medida em que a edificação das unidades não é de responsabilidade da ré, mas do Município de Mariápolis. Alega a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em exame, não se verificando a existência de relação típica de consumo. Requer o reconhecimento de litisconsórcio passivo necessário, com vistas a incluir o Município de Mariápolis no polo passivo da lide. No que concerne ao mérito, alega a inaplicabilidade do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), por não se tratar de obra pública ou de grande obra de empreiteira. Aduz que a ré CDHU não pode ser responsabilizada em relação aos danos físicos apontados no imóvel da parte autora, ao argumento de que firmado convênio com o Município de Mariápolis, responsável pela execução das obras de edificação de imóveis, ficando a ré CDHU responsável somente pelo repasse de recursos financeiros. Afirma que não restaram caracterizados os alegados danos morais, porquanto não demonstrada violação de direito da personalidade dos autores. Sustenta que os alegados danos não importaram risco estrutural ou alteração das condições de habitabilidade, de modo que caracterizado mero dissabor próprio do cotidiano. Alternativamente, pugna pela redução do quantum indenizatório. Entende que não restaram caracterizados os alegados danos materiais, porquanto não comprovada a extensão dos prejuízos patrimoniais supostamente suportados pelos autores. Colaciona julgados. Aduz que a parte autora sequer é proprietária dos imóveis,

que pertencem à ré até a quitação do contrato firmado. Pretende seja afastada a determinação de ressarcimento de custas iniciais, porquanto não adiantadas pela parte autora, que é beneficiária da justiça gratuita.

Os autores apresentaram recurso adesivo a fls. 1042/1052, pretendendo a majoração da verba indenizatória fixada a título de dano moral para R\$ 20.000,00 para cada recorrente.

Autores e ré apresentaram contrarrazões respectivamente a fls. 1053/1091 e 1095/1103.

Recursos tempestivos, preparado o da ré e isento de preparo o dos autores por litigarem sob os auspícios da gratuidade processual.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1 - Inicialmente, convém afastar a preliminar de ilegitimidade passiva aventada pela ré, ora apelante.

Cumprе reiterar, a este respeito, o quanto já decidido por esta c. Câmara no julgamento do recurso de Agravo de Instrumento nº. 2096321-34.2021.8.26.0000, em que se concluiu que *"Restou evidenciada a relação de consumo, tendo em vista a celebração de "contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças" (fls. 25 e seguintes da origem)"*, bem como que *"Como reiteradamente decidido pelo STJ, aplicável o CDC aos contratos relacionados ao SFH (cf. AgRg no REsp 876.837 - MG)"* (j. 14/07/2021).

Ademais, 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, ora apelante, 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 apelante CDHU, impondo-se a responsabilização desta pela não constatação de vício construtivo.

Em outras palavras, ao contrário do alegado pela ré, restou bem demonstrada a falha no dever de agir, não se afigurando suficiente, para o afastamento de sua responsabilidade, a culpabilização do Município de Mariápolis 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 Mariápolis, 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 denunciação 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 denunciação 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 denunciação da lide na hipótese do CDC 13 par. ún., na verdade o sistema do CDC não admite a denunciação da lide nas ações versando lides de consumo. Seria injusto discutir-se, por denunciação 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 ré:

"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 Honório**; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/04/2023; Data de Registro: 21/04/2023)."

2 - No que tange ao acréscimo ao orçamento em aplicação do BDI, insta salientar que se trata de percentual utilizado para contemplar custos indiretos que surgem em razão da realização de reformas, ainda que não previstos diretamente nos

valores unitários constantes da planilha elaborada. **A respeito do tema, convém ressaltar que esta E. Corte entende por válida a inclusão do BDI no cálculo dos valores a serem despendidos no momento da realização dos reparos no imóvel. Confira-se:**

"Quanto à inclusão do BDI pelo perito, cumpre registrar que se trata de índice utilizado na construção civil, que se refere a Benefícios e Despesas Indiretas (ou, em inglês, "Budget Difference Income"), sendo um elemento orçamentário que ajuda o profissional responsável por ele, a compor o preço adequado levando em conta os custos indiretos, não relacionados a materiais e mão de obra, por exemplo.

"Por isso, o BDI deve ser considerado em todo empreendimento de engenharia, uma vez que visa a custear valores indiretamente relacionados à obra, mas que impactam no seu regular andamento, os quais podem se modificar em função de inúmeras variáveis como o planejamento, a localização, o tamanho do serviço, a época de execução, entre outros" (TJSP; Apelação Cível 1000070-74.2022.8.26.0407; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 03/07/2023; Data de Registro: 03/07/2023).

No mesmo sentido:

APELAÇÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA

PLANTA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PARCIAL PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DAS PARTES – Responsabilidade civil da construtora pela reparação dos danos decorrentes dos vícios construtivos bem reconhecida - Conclusão pericial acerca da existência de vícios imputáveis à construção, observada a edificação original do imóvel entregue pela empresa – Afastada a hipótese de exclusão da responsabilidade por alteração do projeto original ou falta de manutenção – Necessidade da construção do alçapão para manutenção da rede elétrica e hidráulica atestada pelo perito em prol da segurança de usuários e moradores diante da opção construtiva da ré – Acréscimo no orçamento segundo aplicação da BDI (Benefício de Despesas Indiretas), cuja necessidade também restou caracterizada na conclusão do laudo - Dano moral – Ocorrência – Situação que supera o mero aborrecimento natural ao inadimplemento contratual – Quantia arbitrada em R\$10.000,00, que se mostra razoável e proporcional diante do caso concreto – Sentença reformada para reconhecer a ocorrência do dano moral – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DO AUTOR (TJSP; Apelação Cível 1003877-24.2021.8.26.0024; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/10/2023; Data de Registro: 20/10/2023).

3 - No que concerne ao mérito, melhor sorte não assiste ao recurso de apelação da ré.

Respeitada a irresignação da ré, era mesmo de rigor a responsabilização da ré CDHU 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. 583/790.

Foram constatados, pelo expert, diversos problemas nos cinco imóveis vistoriados, destacando-se anomalias endógenas decorrentes de "erro executivo e não de uso ou desgaste natural dos materiais" (fl. 587), tais quais fissuras nas construções de alvenaria estrutural; locais contendo umidade decorrente de infiltração; defeitos em revestimentos cerâmicos; peças soltas e trincadas em virtude de inadequado processo de assentamento e/ou material inadequado; dentre outros.

De se anotar, por outro lado, que irrelevante a alegação de que os autores, ora apelados, não seriam os proprietários registrais do imóvel, tendo em vista que tal circunstância não se mostra apta a afastar a indenização pretendida.

De fato, não se ignora que os autores figuram na relação jurídica na condição de possuidores do bem imóvel e dos direitos de aquisição deste, restando evidente que suportaram prejuízo material em decorrência dos vícios de construção apontados.

Vale dizer, beira as raias da litigância de má-fé a alegação de que os autores não fariam *jus* ao recebimento de indenização consistente em valor necessário ao reparo das anomalias verificadas no imóvel em que residem tão somente pelo fato de que a ré permanece na condição de proprietária até a quitação do contrato.

Irretocável, pois, a r. sentença da lavra do douto juiz Lucas Ricardo Guimarães, cujos fundamentos merecem aqui repetidos:

"Com relação ao imóvel de EDILENE, em resposta aos quesitos formulados pela parte requerida, a perita apontou que o imóvel não apresenta sinais de má-utilização ou utilização indevida de suas instalações ou dependências (Fls. 598 Quesito 5) e que "Os danos construtivos observados como infiltrações nas paredes internas e externas da casa; microfissuras e fissuras no revestimento externo das paredes causando umidade por capilaridade; pisos e revestimentos cerâmicos manchados, soltos e lascados na área interna são originários das anomalias endógenas, causados por erros na execução e/ou material de baixa qualidade" (Fls. 601 Quesito 17).

"Destaca-se que, em resposta a outro quesito, também formulado pela requerida, a expert nomeada descreveu que o fator determinante para o aparecimento das avarias identificadas no imóvel de EDILENE "[...] são os vícios construtivos motivados por inadequado processo construtivo como falta de controle de qualidade e procedimentos técnicos, material inadequado ao uso e mão de obra e material de baixa qualidade." (Fls. 600 Quesito 13).

"O mesmo foi constatado pela perita quando da análise in loco dos imóveis de ZORILDA (Fls. 610 Quesito 5; Fls. 612 Quesitos 13 e 17), VANESSA (Fls. 621 Quesito 5; Fls. 623 Quesito 13; Fls. 624 Quesito 17), ROSILENE e EDSON (Fls. 633 Quesito 5; Fls. 635 Quesitos 13 e 17) e CLAUDEMIRA (Fls. 644 Quesito 5; Fls. 646 Quesitos 13 e 17).

(...)

"Observa-se que, em sua primeira impugnação ao laudo, a requerida sustentou que os problemas apontados pela perita decorrem da falta de manutenção periódica e da ampliação irregular dos imóveis (Fls. 800/803).

"Contudo, em seus esclarecimentos prestados, a perita foi categórica ao informar que os danos decorrentes de falta de zeladoria e manutenção na conservação, como esquadrias, trincos e portas de madeira, por exemplo, não foram considerados no cálculo dos valores necessários aos reparos (Fls. 904 Item 7).

"Outrossim, quanto às alterações promovidas nos imóveis pelos requerentes, a perita, em resposta a quesito formulado pela requerida, já havia afastado a relação de causalidade destas com os defeitos decorrentes de má-execução identificados (Fls. 600, 612, 623, 635 e 646 - Quesito 12)" (fls. 936/937).

4 - No que concerne à indenização arbitrada a título de danos morais, recorrem ambas as partes, a ré pleiteando a redução do quantum respectivo e os autores sua majoração. Sem razão, contudo.

Nessa linha de raciocínio, é o caso de manutenção do valor das indenizações arbitradas a título de danos morais em favor dos autores.

Em vista da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da incontroversa existência de vícios de construção nos imóveis entregues, não se faz necessária a prova inconteste da angústia ou humilhação sofridas pela ofendida.

Suficiente, no caso dos autos, para fins de reconhecimento da responsabilidade da parte ré, a prova dos transtornos causados aos adquirentes autores 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 de programa habitacional, com a implantação de unidades residenciais no Conjunto Habitacional Mariápolis-C, localizado no município de Mariápolis.

No que diz respeito ao valor da indenização fixada a título de danos morais, descabida a pretensão de alteração manifestada por ambas as partes, impondo-se a manutenção do “quantum” arbitrado pela r. sentença.

Com efeito, no concernente ao valor da indenização, o julgador deve arbitrar uma quantia que seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pelo autor, bem como o poderio econômico do causador do dano.

É conhecida a orientação doutrinária e jurisprudencial de 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.

Isto considerado, tem-se que apropriado o valor indenizatório fixado, não se vislumbrando o arbitramento de valor insuficiente para indenizar o abalo moral suportado pelos autores, e nem tampouco exagerado a ponto de caracterizar o enriquecimento sem causa destes.

Ponderando-se todos os fatores explicitados, conclui-se que a condenação da ré ao pagamento de R\$ 10.000,00 em relação a cada imóvel se afigura adequada, porquanto equivalente a aproximadamente 7,08 salários mínimos vigentes à época do arbitramento.

5 – De outra banda, conquanto não adiantadas custas iniciais pela parte autora, porquanto beneficiária da justiça gratuita, de rigor a manutenção da condenação da ré ao arcar com o pagamento de tais valores, porquanto integrantes da verba sucumbencial, que decorre do fato objetivo da derrota desta no processo.

6 - Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte ré de 10% para 15% sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

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.

7 - Ante o exposto, nega-se provimento a ambos os recursos.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora