



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004027-69.2023.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada ROBERTA DE CÁSSIA PONTIM (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004027-69.2023.8.26.0077

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

APELADO: ROBERTA DE CÁSSIA PONTIM

COMARCA: BIRIGÜI

VOTO Nº 32947

Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos – Procedência parcial em primeiro grau, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 15.500,00, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a partir da citação e indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 – Incidência da legislação de consumo – Atuação da CDHU como fornecedora – Autora destinatária final do imóvel – Legitimidade passiva e responsabilidade objetiva do vendedor/alienante perante o comprador/adquirente – Inteligência dos arts. 931 do Código Civil e 18 do Código do Consumidor, sem influência no direito de regresso – Laudo pericial conclusivo quanto à existência de anomalias na construção da unidade habitacional adquirida pela parte autora – Responsabilidade do alienante pelos vícios de obra – Legitimidade do ressarcimento dos danos materiais causados ao comprador – Atualização monetária devida a partir da constatação do efetivo prejuízo, ou seja, data do laudo pericial – Legalidade da conversão da prestação em obrigação de fazer – Prejuízos extrapatrimoniais não identificados ou presumidos – Inadequações passíveis de correção – Mera intercorrência negocial sem reflexos na personalidade – Reparação indevida, pena de desvio da finalidade do instituto – Precedentes do Superior Tribunal de Justiça – Sucumbência recíproca – Sentença reformada – Recurso provido, em parte.

Apelação manejada contra sentença que julgou procedente, em parte, a ação indenizatória envolvendo vícios construtivos em unidade habitacional, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 15.500,00, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a partir da citação, bem como indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária a partir do arbitramento, impondo à vencida o reembolso das despesas com o processo e os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor total da condenação, objetivando, em resumo, o reexame e a reversão do julgado com fundamento, em síntese, (i) na ilegitimidade passiva ante a inoccorrência de ilícito praticado pela ré, (ii) na inaplicabilidade da legislação de consumo, (iii) na imprescindibilidade da denúncia da lide do município responsável pela obra, (iv) na inoccorrência de prejuízos extrapatrimoniais indenizáveis, (v) requerendo, alternativamente, sua redução, (vi) na conversão da indenização por danos materiais em obrigação de fazer, (vii) impugnando o termo inicial da correção monetária dos referidos danos materiais, (viii) assim como a condenação ao pagamento das taxas e custas judiciais diante da gratuidade processual concedida à parte autora.

Tempestiva, preparada e respondida.

Por primeiro, a aplicação da legislação de consumo decorreu da atuação da ré como fornecedora, figurando a autora como destinatária final do imóvel, sendo que a legitimação da CDHU para a causa e para o processo e, por conseguinte, a responsabilidade civil objetiva pela reparação dos prejuízos materiais, aqui, provieram tão somente da qualidade de vendedora/alienante do imóvel, nos termos dos arts. 931 Código Civil e 18 do Código do Consumidor, não se cogitando a atribuição de responsabilidade exclusiva em face do Município de Brejo Alegre, em razão das atribuições que lhes foram conferidas por meio do convênio firmado com a ré, cláusula 9.1.1, págs. 109/112, tampouco da construtora do empreendimento, ressalvada a possibilidade do regresso mediante ação autônoma.

E, na espécie, o conjunto probatório dos autos foi suficiente para demonstrar, com segurança, a efetiva existência dos alegados vícios construtivos na unidade habitacional entregue à autora, mormente considerando que a prova pericial produzida nos autos, após analisar de forma detalhada o local, concluiu expressamente pela má qualidade das peças cerâmicas no piso e parede, existência de microfissuras em parede interna e em alguns locais nas paredes externas por suposta má qualidade do revestimento reboco aplicado ou falta de ligante entre o concreto e a alvenaria, observada a ocorrência de umidade em alguns pontos, derivadas de infiltração de água, mal funcionamento do aquecedor e quadro elétrico, deslocamento da pia e repintura dos locais afetados, sendo estimado um custo de R\$ 15.500,00 para a execução dos serviços, págs. 265/267, donde a análise técnica quanto a irregularidade da obra entregue à parte autora.

Daí a insubsistência da alegada regularidade da obra, tese que não saiu do terreno do subjetivismo, ocasião em que a solução da controvérsia decorreu, apenas e tão somente, da perícia técnica realizada por profissional de confiança do juízo, plenamente qualificado e habilitado para realizar a análise da propriedade e elaborar o laudo, pautado no conhecimento especializado, aliado à isenção em relação à divergência das partes, de modo que prevalece o constatado pelo *expert* acerca do efetivo reconhecimento dos danos gerados à parte autora, conforme os valores indicados.

Nada obstante, autorizada a conversão automática da prestação específica em pecúnia relativa ao valor dos custos necessários apurados na perícia judicial [R\$ 15.500,00, para agosto/2024 – data laudo, pág. 267], em obrigação de fazer, em conformidade com o disciplinado nos arts. 499 e 536 do Código de Processo Civil e arts. 247 a 249 e 252 do Código Civil, acolhido o recurso neste tópico.

E os juros de mora de fato incidiram a partir da citação, por força do art. 405 do Código Civil¹, tratando-se de inadimplemento contratual, todavia a incidência da atualização monetária foi devida a partir da constatação do efetivo prejuízo, ou seja, da data em que foi apurado pelo perito judicial a existência dos danos, donde a licitude de sua incidência a partir da data do laudo pericial – 17/08/24, pág. 270, Súmula n. 43 do Superior Tribunal de Justiça², reformada a sentença neste tópico.

No mais, não se cogitou a ocorrência de danos morais indenizáveis, notadamente porque a situação historiada não importou em ofensa à honra, dignidade ou psique da consumidora/adquirente, daí a falta de possibilidade de concessão da indenização a título prejuízos por lesões extrapatrimoniais remotas, aleatórias e vazadas de forma subjetivista, sob pena da banalização/malversação do valioso instituto, máxime não exigindo a correção dos defeitos a desocupação da moradia e nem constituindo motivo de impedimento para a habitabilidade com segurança, tratando-se de acontecimento comum da vida, mera intercorrência, sendo as questões residuais assentadas em danos materiais, acolhido, também, o recurso neste tópico.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL. DANO MORAL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 16/11/2018). 2. No caso, a Corte de origem não apontou nenhuma circunstância excepcional, apta a gerar a responsabilidade por compensar danos morais. Em verdade, a condenação considerou a existência de danos morais presumíveis, afastando-se, portanto, dos critérios estabelecidos por esta Corte Superior, em casos de vícios construtivos em imóvel. (STJ – AgInt nos EDcl no AREsp

¹ **Art. 405 do Código Civil** – Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.

² **Súmula n. 43 do STJ** – Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo.

2553997/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, 4.^a T., j. em 07/04/25, DJEN 11/04/25).

Por fim, diante da sucumbência recíproca, rateadas as despesas com o processo e os honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil, ressalvada a isenção da gratuidade processual concedida à parte autora, importância suficiente e condigna como contraprestação remuneratória pelos serviços executados no desempenho do mandato.

Do exposto, pelo meu voto, dou provimento, em parte.

CÉSAR PEIXOTO

Relator