



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2139248-10.2024.8.26.0000, da Comarca de Pereira Barreto, em que é agravante LAIS DA SILVA ROCHA CAETANO, é agravado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 SCHMITT CORRÊA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº: 2139248-10.2024.8.26.0000

Comarca: Pereira Barreto

Agravante: Lais da Silva Rocha Caetano

**Agravado: CDHU Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**

Juiz de origem: Mateus Moreira Siketo

Voto nº: 33642

VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Insurgência da autora contra decisão que determinou o sobrestamento, por força da decisão proferida pelo C. STJ no Tema 1039. Reforma. Questão que se refere à pretensão indenizatória em face de seguradora. No caso, a pretensão dirige-se com exclusividade contra a CDHU. Suspensão afastada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de ps. 10 e 17 que determinou a suspensão do processo por força da afetação, pelo C. STJ, do Tema 1039: "*Questão de direito suscitada refere-se à fixação do termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face de seguradora nos contratos, ativos ou extintos, do Sistema Financeiro de Habitação*".

Pleiteia a agravante, preliminarmente, o conhecimento do agravo de instrumento com base na taxatividade mitigada do rol do art. 1.015, do Código de Processo Civil, em razão da urgência. No mérito, alega, em síntese, que os autos discutem situação gravíssima de moradia da autora e seus familiares porque sofre com rachaduras e graves infiltrações; que é necessária imediata perícia a fim de constatar os vícios construtivos; que a suspensão do processo causará danos graves à consumidora; e, finalmente, que o Tema 1039 não se aplica no caso em tela; que o objeto da ação é responsabilidade da CDHU em razão dos vícios construtivos e não em relação à cobertura securitária.

Foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

Decorrido *in albis* o prazo para a apresentação da contraminuta (p. 24), encontram-se os autos em termos de julgamento.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, em dezembro de 2019, o C. STJ determinou o sobrestamento dos processos, em primeiro e segundo grau, que “versem” sobre prescrição da pretensão indenizatória em face da seguradora nos contratos do SFH (Tema 1039).

O caso dos autos, por sua vez, trata de pretensão indenizatória proposta somente contra a Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU) sob a alegação de que possui responsabilidade pelos vícios construtivos. Não se trata de indenização securitária, ou seja, de pedido contra a seguradora com base em apólices.

Destaca-se que não houve ampliação subjetiva do polo passivo em face de qualquer seguradora, nem pedido nesse tocante em contestação. Tampouco se vislumbra qualquer discussão acerca da prescrição.

O tema 1039, portanto, não se aplica *in casu*.

A propósito:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Irresignação em relação à determinação de suspensão da tramitação do feito, em razão da afetação da questão referente à fixação do termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face da seguradora nos contratos, ativos ou extintos, do SFH (Tema 1039 do STJ). Cabimento. Denúnciação da lide à companhia seguradora indeferida, decisão mantida em sede de agravo de instrumento, cujo Recurso Especial não foi admitido. **Ausência da participação da companhia seguradora na lide, a ensejar sua suspensão, conforme determinado pelo STJ (Tema 1039).** Existência e extensão dos alegados vícios não aferida, a corroborar o descabimento da suspensão da ação. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2051766-24.2024.8.26.0000; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 26/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024, sem grifos no original)*

Por isso, por este voto, **dá-se provimento** ao agravo de instrumento para afastar a decisão de sobrestamento, dando seguimento ao processo na origem.

CARLOS ALBERTO DE SALLES
Relator