



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000005319**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2352143-19.2024.8.26.0000, da Comarca de Piraju, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são agravados ZELIA REGINA DE ALMEIDA, PRISCILA APARECIDA NASCIMENTO DA SILVA e JOSÉ DA SILVA JÚNIOR.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente) E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

**VITOR FREDERICO KÜMPEL**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto: 9850**

**Agravo de Instrumento nº: 2352143-19.2024.8.26.0000**

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

**Agravado:** Zélia Regina de Almeida e outros

**Origem:** Piraju

**Juiz de primeira instância:** Dr(a). Leonardo Labriola Ferreira Menino

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que aplicou o Código de Defesa do Consumidor, afastou a ilegitimidade passiva da agravante e negou a inclusão da Construtora Sousa Araújo Ltda como litisconsorte necessário.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar a aplicabilidade do CDC à CDHU e a necessidade de inclusão da construtora no polo passivo da demanda.

III. Razões de Decidir. 3. A relação com a CDHU é de natureza consumerista, pois a CDHU se enquadra como fornecedora ao realizar construção e comercialização, independentemente de lucro. 4. A inversão do ônus da prova é justificada pela hipossuficiência técnica do consumidor em matéria de vícios construtivos. 5. A inclusão da construtora como litisconsorte necessário é indevida, pois não há prova de sua participação na relação contratual, conforme art. 88 do CDC.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Aplicabilidade do CDC à CDHU, independentemente de lucro. 2. Inversão do ônus da prova justificada pela hipossuficiência do consumidor. 3. Ausência de litisconsórcio necessário com a construtora.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento em razão da decisão de fls. 307/309, proferida nos autos do processo em epígrafe, que aplicou o Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, bem como afastou a ilegitimidade passiva da agravante e o pedido de inclusão da CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO

LTDA no polo passivo da demanda na qualidade de litisconsorte necessário.

Sustenta o agravante que não há como se cogitar a inversão do ônus probatório, pois, além do caso não se enquadrar como relação de consumo, visto que a atividade desenvolvida pela CDHU não visa lucro, os requisitos necessários não teriam sido preenchidos. Alega que a inclusão da construtora se faz necessária em razão dele ser o responsável pela construção do empreendimento habitacional.

Pleiteia a concessão do efeito suspensivo e a reforma para que sejam acolhidas as preliminares, afastada a inversão do ônus da prova, bem como para que se admita no polo passivo da demanda a construtora.

Foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 121/122).

Contraminuta às fls.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Inicialmente cumpre fazer menção à regular tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr(a). Leonardo Labriola Ferreira Menino, cuja decisão não comporta reforma.

No caso, observo que a relação estabelecida com a CDHU é de natureza consumerista, porquanto se enquadra na definição de fornecedora ao assumir a atividade de construção e comercialização de seus produtos, nos termos do art. 3º, do CDC.

Isto posto, a inexistência de caráter lucrativo por parte da CDHU não descaracteriza a relação de consumo, já que a obtenção de o lucro não é elemento essencial para seu enquadramento como fornecedora.

Tem-se aplicado, ademais, por analogia, o que vem reiteradamente decidindo o STJ, em relação aos contratos firmados no âmbito do SFH, nos quais também se afigura plenamente aplicável o CDC (cf. AgRg no REsp 876.837 - MG).

Logo, bem determinada a inversão do ônus da prova, salientando-se a inegável hipossuficiência técnica do consumidor, que no caso dos autos se pretende a discussão de matéria relacionada a vícios construtivos.

Já o pleito de denunciação da lide da construtora, encontra óbice no quanto disposto no art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, sob pena de se arrastar indevidamente a solução da controvérsia.

E ainda, de se ver que a ação versa acerca de suposto vício construtivo, pleiteando o agravado sua indenização, logo não há prova de a construtora tenha participado da relação contratual, não havendo litisconsórcio necessário no caso.

Nesse sentido já julgou esta C. Câmara:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – CDHU*

*– Vícios construtivos - Relação de consumo – Não configuração de hipótese de litisconsórcio passivo necessário com a Municipalidade local – Possibilidade de o consumidor escolher contra qual membro integrante da cadeia de fornecimento do produto irá demandar – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2253995-41.2022.8.26.0000; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/11/2022; Data de Registro: 09/11/2022).*

*Agravo de instrumento. CDHU. Indenizatória. Relação de consumo. Caracterização. Alegação de não ser fornecedora por não ter intenção de lucro. Irresignação indevida. O elemento lucro não constitui cerne da caracterização de fornecedor. Inversão de ônus de prova. Inexistência de inversão na decisão agravada. Ausência de interesse recursal. Denunciação da lide. Seguradora COSESP. Ação de repetição de indébito e não há prova de que a apólice contratada contenha obrigação de ressarcimento. Ademais, não é cabível a denunciação nas relações de consumo. Decisão mantida. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*2138672-85.2022.8.26.0000; Relator (a): Maurício Campos da Silva Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Adélia - Vara Única; Data do Julgamento: 14/09/2022; Data de Registro: 14/09/2022).*

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**VITOR FREDERICO KÜMPEL**  
**Relator**  
**Assinatura Eletrônica**