



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276657

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015547-75.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravado IEDA RODRIGUES PIMENTEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. 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 DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 2015547-75.2025.8.26.0000

Agravante: CDHU – Companhia de Desenvolv. Habit. e Urbano do Est. de São Paulo

Agravada: Ieda Rodrigues Pimentel

Comarca de Pederneiras

Voto nº 13226

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CC DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LITISCONSÓRCIO. *Inconformismo da CDHU contra decisão que indeferiu a inclusão no polo passivo da municipalidade de Boraceia, dentre outras deliberações. Pleito de reforma, para inclusão da municipalidade e afastamento da responsabilidade de arcar com os custos da perícia. Não acolhimento, na parte conhecida. Instrumento de compra e venda de imóvel. Sistema Financeiro da Habitação. Pedidos decorrentes de alegados vícios construtivos. Companhia habitacional sem fins lucrativos. Irrelevância. Relação consumerista. Precedentes do C. STJ. Litisconsórcio necessário inexistente. Contrato entre municipalidade e CDHU do qual a adquirente não participou. Expressa vedação. Inteligência do art. 88 do CDC. Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal. Perícia. Ausência de atribuição dos custos à agravante. Não conhecimento. **Recurso não provido, na parte conhecida.***

Trata-se de agravo de instrumento, em demanda de obrigação de fazer c.c. pedido indenizatório por danos morais, interposto contra r. decisão (fls. 325/327, origem) que rejeitou as questões preliminares, saneou o feito e determinou a realização de prova pericial.

Brevemente, sustenta a agravante que promove a edificação de habitações de interesse social, para posterior atribuição a famílias cadastradas, em cumprimento à política habitacional governamental, de modo que não é fornecedora nem visa ao lucro, o que afasta a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Diz que, nos termos do convênio firmado, não erigiu as unidades habitacionais do empreendimento, construídas pelo Município de Boraceia, que assumiu contratualmente a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo-lhe exclusivamente indenizar eventual dano decorrente da construção. Defende a ocorrência de litisconsórcio passivo necessário com a municipalidade e que a inversão do ônus probante não a obriga a suportar as custas das provas solicitadas pela agravada. Pugna pela concessão do efeito suspensivo e, a final, a reforma da r. decisão recorrida, para inclusão do Município de Boraceia no polo passivo e que a agravada custeie as despesas periciais.

Recurso tempestivo e preparado.

A decisão de fls. 55/56 indeferiu o efeito suspensivo.

Não houve contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento, na parte conhecida.

As partes firmaram instrumento particular de compra e venda de imóvel, regido pelo Sistema Financeiro da Habitação, de modo que a relação jurídica substrato da causa tem natureza consumerista, pois a agravada é destinatária final dos serviços prestados pela agravante, que o faz de forma contínua e habitual no desenvolvimento de suas atividades, ainda que alegue ausência de lucro, enquadrando-se ambas perfeitamente nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do CDC.

Ademais, já decidiu o C. STJ que *Aplica-se o CDC aos contratos de mútuo habitacional regidos pelo SFH* (AgRg no REsp 802.206/SC, Rel. Ministra Nancy Andriighi, T3, j. 16.03.2006).

E, cuidando-se de relação consumerista, presente a responsabilidade solidária entre os participantes da cadeia de consumo, além de expressamente vedada a intervenção de terceiros (CDC, art. 88), não se ignorando que a agravada não participou da contratação efetuada entre a CDHU e a municipalidade.

Em casos semelhantes, decidiram esta C. Câmara e este E. Tribunal:

OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CDHU. Insurgência contra decisão que indeferiu a inclusão da Municipalidade no polo passivo da ação. Manutenção. 1. RELAÇÃO CONSUMERISTA. Existência. Precedentes. Partes que entabularam contrato de compra e venda de imóvel, enquadrando-se nos conceitos de consumidor e fornecedor constantes nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. 2. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. Descabimento. Convênio firmado entre Prefeitura e CDHU, do qual não participou o mutuário. Vedação do art. 88, CDC. Litisconsórcio necessário inexistente. RECURSO NÃO PROVIDO. (AI 2243042-18.2022.8.26.0000, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara, j. 01.12.2022)

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Decisão saneadora que indeferiu a denunciação da lide e determinou a inversão do ônus da prova. Relação de consumo caracterizada. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionado ao SFH. Entendimento do C. STJ. Cabimento da inversão do ônus da prova. Interpretação do artigo 6º, VIII do Código do Consumidor. Não cabimento de litisconsórcio passivo necessário. Contrato firmado com a CDHU. Agravada exerceu a faculdade que lhe é conferida pela legislação consumerista (art. 7º, parágrafo único do CDC) devido à responsabilidade solidária. Caso seja necessário deverá a agravante (CDHU) ingressar com ação regressiva em face da Municipalidade (art. 125, §1º do CPC). Resultado. Agravo não provido. (AI 2211310-19.2022.8.26.0000, Rel. Edson Luiz de Queiróz, 9ª Câmara, j. 07.11.2022)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS
Vícios de construção *Decisão que indeferiu pedido de integração*
como litisconsorte necessário da Municipalidade de Anhumas
Irresignação da requerida CDHU, sob o fundamento de que esta
responde pela construção do empreendimento habitacional e pelo
pagamento de eventual indenização *Não acolhimento Hipótese de*
eventual responsabilidade solidária que afasta o litisconsórcio
necessário - Denúnciação da lide que também não se admite, já
que se trata de relação de consumo - Recurso desprovido. (AI
2235018-98.2022.8.26.0000, Rel. Marcus Vinícius Rios
Gonçalves, 6ª Câmara, j. 31.10.2022)

Obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos morais.
Vícios em imóvel. Aplicabilidade do Código de Defesa do
Consumidor aos contratos firmados com a CDHU. Vedação
expressa contida no artigo 88 do referido diploma legal à
denúnciação da lide nas demandas que versem sobre relação de
consumo. Inviável impor aos agravados demandar contra quem
não pretendem, haja vista não se tratar de hipótese de
litisconsórcio necessário. Agravo desprovido. (AI 2283960-
98.2021.8.26.0000, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, 4ª Câmara, j.
17.12.2021)

Concernente às despesas com a perícia, a r. decisão recorrida atribuiu a responsabilidade pelo pagamento à agravada, beneficiária da gratuidade processual, motivo por que não conheço do recurso nesse ponto.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, incs. IX e X, da Constituição da

República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006)*

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso, **na parte conhecida**.

SCHMITT CORRÊA
Relator