



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287579

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083717-02.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravado CLAUDINEI PEREIRA.

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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2083717-02.2025.8.26.0000

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

Agravado: Claudinei Pereira

Comarca: Pederneiras

Juiz prolator: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Natureza da Ação: Vícios de Construção

Voto nº 8129

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou a ilegitimidade passiva da agravante e o pleito de convocação do Município de Boraceia como litisconsorte necessário. A parte agravada propôs ação visando à reparação e à indenização por danos no imóvel decorrentes de vícios construtivos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade passiva da agravante; (ii) a necessidade de inclusão do Município de Boraceia e (iii) incidência do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

3. A legitimidade passiva da agravante é confirmada, pois firmou contrato de promessa de venda e compra do imóvel com a agravada, aplicando-se as regras do Código de Defesa do Consumidor.

4. A inclusão do Município de Boraceia como litisconsorte é desnecessária, pois há responsabilidade solidária entre os integrantes da cadeia de consumo, permitindo eventual ação de regresso.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor confirma a legitimidade passiva da agravante.

2. A responsabilidade solidária dispensa a formação de litisconsórcio passivo necessário.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 88.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 971775/PR, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 07/08/2018.

STJ, AgInt no REsp 1837230/SE, Rel. Min. Paulo de Tarso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sanseverino, 3ª Turma, j. 15/12/2020.
TJSP, Agravo de Instrumento 2136806-08.2023.8.26.0000,
Rel. Pastorelo Kfoury, 7ª Câmara de Direito Privado, j.
14/07/2023.

Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em págs. 342/347 que, na fase de saneamento, dentre outras deliberações, afastou a arguição de ilegitimidade passiva da agravante, bem como o pleito de convocação do Município de Boraceia como litisconsorte necessário.

Sustenta, a agravante, a não incidência do Código de Defesa do Consumidor e a indispensabilidade de integração da Municipalidade na lide, além do afastamento da imposição de arcar com custos de perícia.

Fica indeferido o efeito suspensivo, por ausentes os requisitos a tanto pertinentes.

É o relatório.

Desnecessário ouvir a parte contrária, à falta de prejuízo.

Segundo se verifica, a parte agravada propôs ação visando à reparação e à indenização dos alegados danos no imóvel decorrentes de vícios construtivos.

De ilegitimidade passiva não se há cogitar, uma vez que a agravante firmou contrato de promessa de venda e compra do imóvel com a agravada e deve responder por eventuais prejuízos causados ao último, até e porque inovidável a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor, ao caso.

Consoante a lição de Donaldo Armelin, a legitimidade,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“(…) é uma qualidade do sujeito aferida em função de ato jurídico, realizado ou a ser praticado. Qualidade outorgada pelo sistema jurídico e exigível, como é óbvio, em se tratando de negócios jurídicos multilaterais, de todos os seus participantes, qualquer que seja o pólo da relação jurídica em que se encontrem. Essa qualidade resulta de uma situação jurídica oriunda precipuamente da titularidade de uma relação jurídica ou de uma posição em uma situação de fato, à qual o direito reconhece efeitos jurídicos”¹.

De outro lado e consoante o firme entendimento da jurisprudência do C. STJ:

“Aplica-se a legislação consumerista às relações regidas pelo SFH, inclusive aos contratos de seguro habitacional, porque delas decorre diretamente.”

(AgInt no AREsp 971775 / PR – Rel. Min. MARCO BUZZI – 4ª Turma – j. 07/08/2018 – pub. DJe 17/08/2018)

“Indevido afastamento, pela instância de origem, da incidência do CDC na relação jurídica em apreço. Incidência da legislação consumerista em relação ao seguro habitacional, consoante entendimento tranquilo da Seção de Direito Privado já manifestado, inclusive, em sede de recursos repetitivos.”

(AgInt no REsp 1837230/SE – Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino – 3ª Turma – j. 15/12/2020 – pub. DJe 18/12/2020)

Irrelevante, a natureza jurídica da agravante, bem como o fato de sua atividade não buscar o lucro, pois caracterizada típica relação de consumo pela alienação de unidades habitacionais à população de baixa renda.

¹ ARMELIN, Donaldo – Legitimidade para agir no direito processual civil brasileiro – Ed, Revista dos Tribunais – São Paulo – 1979 – p. 11.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido, a jurisprudência dominante desta E. Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito e, dentre outros pontos, reconheceu a incidência do CDC e indeferiu o pedido de denunciação da lide do município. Afastamento das razões recursais. Incidência do CDC. Cabimento. Irrelevância de a agravante não perseguir lucro. Litisconsórcio com o município. Descabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denunciação da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(Agravado de Instrumento 2136806-08.2023.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/07/2023; Data de Registro: 14/07/2023)

Agravado de Instrumento – Ação de Indenização (por vícios de construção) – Decisão sobre legitimidade de parte e denunciação da lide – Pedidos da CDHU indeferidos – Legitimidade passiva verificada – Ausência de hipótese de litisconsórcio passivo necessário – Aplicação das normas consumeristas – Denunciação à lide – Descabimento – Possibilidade de eventual ação de regresso – Decisão mantida – Recurso improvido.

(Agravado de Instrumento 2136797-46.2023.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/07/2023; Data de Registro: 14/07/2023)

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que afastou as preliminares de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio passivo necessário do Município de Adamantina. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e Venda de Imóvel firmado entre adquirente e CDHU pelo SFH. Legitimidade passiva da CDHU configurada. Entendimento pacífico deste E. Tribunal de que a CDHU não atua como mera estipulante nos contratos dessa natureza,

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mas como responsável pela execução e fiscalização do projeto. Vícios construtivos que não são objeto do seguro habitacional. Não oponibilidade ao terceiro/adquirente das garantias avençadas entre incorporadora e construtora. Jurisprudência deste E. Tribunal. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(Agravado de Instrumento 2042164-43.2023.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/07/2023; Data de Registro: 10/07/2023)

Agravado de instrumento. Ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada contra CDHU. Supostos vícios construtivos. Insurgência contra a decisão que aplicou o Código de Defesa do Consumidor e afastou a ilegitimidade passiva da agravante, bem como o pedido de inclusão do Município no polo passivo da demanda na qualidade de litisconsorte necessário. Trata-se de relação de consumo, onde a agravante figura como fornecedora do imóvel adquirido pelo agravado, cuja relação deu-se por meio de contrato de compra e venda firmado entre as partes. Aplicação do CDC, nos termos dos artigos 2º e 3º. Há, na hipótese, responsabilidade solidária e a parte autora pode ajuizar a demanda exclusivamente contra a recorrente CDHU, como o fez. Agravado desprovido.

(Agravado de Instrumento 2010828-21.2023.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023)

RESPONSABILIDADE CIVIL. Vícios de construção. Origem dos vícios e extensão dos danos incontroversos. Responsabilidade da companhia ré pela correta execução do empreendimento imobiliário. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Denúnciação à lide inviável. Artigo 88 do CDC. Eventual direito de regresso da ré deve ser exercido em sede de ação própria. Ré deve custear as obras de reparo indicadas pelo perito e sanar o vício. Adequada a fixação de astreintes, eis que a condenação consiste em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

obrigação de fazer. Inocorrência de danos morais indenizáveis. Honorários advocatícios devem incidir sobre o proveito econômico, correspondente à despesa para reparar integralmente dos vícios construtivos apurados. Recurso da autora improvido. Recurso da ré provido em parte.

(Apelação Cível 1001093-12.2021.8.26.0562; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/06/2023; Data de Registro: 15/06/2023)

Nessa ordem de ideias, tem-se que a regra do art. 88 do CDC, expressamente veda a denunciação da lide, em hipóteses que tais.

Tais argumentos prestam-se também ao afastamento da pretensão de incluir-se na lide o Município de Santo Expedito, como litisconsórcio necessário.

A propósito, a firme jurisprudência do Colendo STJ e desta E. Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL, MORAL E ESTÉTICO. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONDIÇÃO DE FORNECEDORA. PROVEITO ECONÔMICO INDIRETO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. DENUNCIAÇÃO À LIDE. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO LEGAL (CDC, ART. 88). SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, do fundamento autônomo do aresto recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

2. A vedação à denunciação da lide prevista no art. 88 do Código de Defesa do Consumidor não se restringe à responsabilidade de comerciante por fato

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do produto (art. 13 do CDC), sendo aplicável também nas demais hipóteses de responsabilidade civil por acidentes de consumo (arts. 12 e 14 do CDC). Precedentes.

3. "A denunciação da lide nas ações que versem sobre relação de consumo vai de encontro aos princípios da celeridade e efetividade da prestação jurisdicional, principalmente quando inexistir prejuízo para a parte, que poderá exercer seu direito de regresso em ação autônoma" (EDcl no Ag 1.249.523/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2014, DJe de 20/06/2014).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1640821/ES – Rel. Min. RAUL ARAÚJO – 4ª Turma – j. 19/10/2020 – pub. DJe 16/11/2020)

AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Artigo 618 do Código Civil. Decisão que indeferiu a inclusão do Município de São Francisco no polo passivo e negou a denunciação à lide da seguradora Companhia Excelsior de Seguros. Manutenção. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de incluir a Municipalidade na demanda sem anuência dos autores, convertendo litisconsórcio facultativo em necessário. Denunciação à lide também inviável, eis que não demonstrada a suposta relação jurídica estabelecida entre a agravante e a seguradora, em especial no que se refere aos riscos cobertos pela apólice. Artigo 88 do CDC. Eventual direito de regresso da ré que deve ser exercido em sede de ação própria. Decisão mantida. Recurso não provido.

(AI 2096918-37.2020.8.26.0000 – Rel. Des. Francisco Loureiro - 1ª Câmara de Direito Privado – j. 18/06/2020)

Ademais e como bem ressaltado pelo e. juízo de primeiro grau, não se cuida de hipótese de litisconsórcio passivo necessário, seja por lei, seja pela relação de direito material (art. 114 do CPC), cabendo à agravante, se assim o desejar, promover ação de regresso em face da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

construtora.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – decisão interlocutória que indeferiu o pedido de inclusão da municipalidade no polo passivo da demanda – decisão mantida – feito que deve ser conhecido sob a luz do Código de Defesa do Consumidor – inversão cabível no caso concreto – demonstrada hipossuficiência do Consumidor – litisconsórcio facultativo – eventual prejuízo experimentado pelo Agravante deverá ser objeto de ação de regresso. Impugnação ao valor da causa que não comporta acolhimento. Observância do art. 292, VI do CPC. Cumulação de pedidos devidamente quantificados pelos Agravados. Insurgência quanto ao adiantamento dos honorários periciais. Perda do objeto diante do regular adiantamento. Decisão mantida. Recurso desprovido na parte conhecida (Agravado de Instrumento 2100105-14.2024.8.26.0000; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos em construção. CDHU. Relação de consumo. Fornecedores que compõem a cadeia de consumo são solidariamente responsáveis, cabendo ao consumidor a escolha do polo passivo da demanda. Litisconsórcio passivo que é facultativo. Vedação à denunciação da lide (art. 88, do CDC e precedentes TJSP). Decisão reformada. Recurso a que se dá provimento (Agravado de Instrumento 2313254-30.2023.8.26.0000; Relator (a): Maurício Campos da Silva Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 4ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

No mesmo sentido do ora decidido e relativamente a caso semelhante envolvendo a mesma recorrente, confira-se Al



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2152337-03.2024.8.26.0000, desta relatoria.

Outrossim e quanto à perícia, houve determinação para que as partes arquem com os honorários na proporção de metade para cada um, o que se mostra acertado.

Ante o exposto, voto pelo não provimento do recurso.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator