



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307101

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087141-52.2025.8.26.0000, da Comarca de Macatuba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado ALCIRLEI JOSÉ FUGANHOLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 28 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2087141-52.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

AGRAVADOS Alcirlei José Fuganholi

COMARCA: Macatuba

JUÍZA: Carolina Dionísio

VOTO Nº 16.671

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Irresignação da ré contra decisão que afastou as preliminares de ilegitimidade passiva e litisconsórcio ativo e passivo necessários, bem como o pedido de denunciação à lide. Não acolhimento. Relação de consumo caracterizada. Inteligência dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento sedimentado pelo E. Superior Tribunal de Justiça. Instrumento de compra e venda de imóvel firmado com a CDHU. Legitimidade passiva ad causam. Inteligência dos artigos 7º, parágrafo único, 18, caput, e 25, § 1º, do Estatuto Consumerista. Autor que exerceu a faculdade de ajuizar a demanda somente em face da agravante. Responsabilidade solidária. Denunciação da lide. Inadmissibilidade. Inteligência do art. 88 do CDC. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Direito de regresso assegurado

pelo artigo 125, § 1º, do Código de Processo Civil. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Inexistência de litisconsórcio ativo necessário entre os adquirentes da unidade. Ausência de previsão legal ou indício de prejuízo à segunda compradora. Inteligência do artigo 114 do Estatuto Adjetivo Civil. Precedentes. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão (fls. 287/290 dos autos de origem) que, na ação de indenização por danos materiais, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e afastou as preliminares de litigância predatória, ilegitimidade passiva *ad causam*, litisconsórcio passivo e ativo necessário e denunciação à lide, dando o feito por saneado.

Inconformada, alega a agravante, em apertada síntese, que é inaplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor ao caso *sub judice* porque é empresa pública estadual que promove habitações de interesse social e, portanto, não exerce atividade que vise lucro. Afirma o *Consórcio MEG* e a empresa *Alcance Engenharia e Construção LTDA.* são as responsáveis pela solidez e conclusão das unidades habitacionais do empreendimento onde se encontra o imóvel objeto da lide, de modo que a denunciação da lide pleiteada deve ser deferida. Argumenta que há *in casu* litisconsórcio passivo necessário, nos termos do artigo 114 do Código de Processo Civil. Defende, ainda, a existência de litisconsórcio ativo necessário com relação a *Silvia Aparecida Rosa Fuganholi*, pois ela também integra a relação contratual sob análise.

Forte nessas premissas, pugna pela concessão do efeito suspensivo ao recurso e, ao final, seu integral provimento.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 32/33) e sem oposição ao julgamento virtual, dispensada a apresentação de contraminuta, em prestígio da celeridade processual e por inexistir prejuízo à parte contrária.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação indenizatória, movida pelo agravado em razão dos problemas estruturais e avarias existentes em imóvel adquirido da agravante em conjunto habitacional nos termos dos instrumentos particulares de compra e venda acostados aos autos (fls. 38/61 dos autos de origem).

A decisão saneadora **(i)** afastou a alegação de litigância predatória; **(ii)** afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da agravante; **(iii)** indeferiu o pedido de denunciação à lide e de inclusão do *Consórcio MEG* e da empresa *Alcance Engenharia e Construção LTDA.* no polo passivo da demanda; **(iv)** desacolheu a tese de litisconsórcio ativo necessário; e **(vi)** determinou a realização da prova pericial.

Pois bem.

Inicialmente, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em análise decorre da atuação da agravante como fornecedora, figurando o agravado como destinatário final.

Com efeito, a responsabilidade civil da empresa para reparação de eventual prejuízo material sofrido pelas autoras decorre da sua qualidade de vendedora e credora fiduciária dos imóveis objeto da lide, consoante disposto nos artigos 2º, 3º, 7º, parágrafo único, 18, *caput*, e 25, § 1º, do Estatuto Consumerista.

Nessa esteira, patente tanto a legitimidade da agravante para figurar no polo passivo da demanda quanto a incidência do Código de Defesa do Consumidor *in casu*.

Aliás, o C. Superior Tribunal de Justiça já assentou que é aplicável a Lei nº 8.078/1990 aos contratos relacionados ao Sistema Financeiro da Habitação (cf. AgRg no REsp nº 876.837 / MG, Relator, 3ª Turma, Ministro Humberto Gomes de Barros, DJE 14/12/2007).

No mais, sendo caso de responsabilidade solidária, é incabível o pedido de denunciação à lide, conforme vedação expressa disposta no artigo 88 da legislação consumerista, cabendo ao consumidor escolher contra quem irá demandar.

Pelo mesmo motivo, não é o caso de reconhecimento de litisconsórcio passivo necessário, pois não é obrigatória a inclusão na lide de todas as partes envolvidas na cadeia de consumo.

Outrossim, é assegurado à agravante eventual exercício do direito de regresso (cf. artigo 125, § 1º, do Código de Processo Civil).

Em casos análogos já se pronunciou este E.
Tribunal de Justiça:

"Agravado de instrumento – Ação de indenização fundada em vícios e defeitos ocultos em imóvel alvo de promessa de venda e compra, garantida por alienação fiduciária – Decisão interlocutória de (i) rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva e da impugnação à gratuidade, (ii) negativa do pedido de denunciação da lide e (iii) deferimento da realização de perícia – Atuação da companhia agravante como fornecedora – Autor destinatário final do imóvel – Aplicação da legislação de consumo – Legitimidade passiva e responsabilidade objetiva do vendedor/alienante (CDHU) perante o comprador/adquirente – Inteligência dos arts. 931 do Código Civil e 18 do Código do Consumidor – Denunciação da lide facultativa, sem influência no direito de regresso – Precedentes jurisprudenciais – Decisão mantida – Recurso não provido" (Agravado de Instrumento nº 2179190-83.2023.8.26.0000; Relator César Peixoto; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 05/10/2023).

"Agravado de instrumento. Ação indenizatória. Decisão que rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva da agravante e indeferiu a inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário. Relação de consumo caracterizada. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionado ao SFH. Entendimento do C. STJ. Não cabimento de

litisconsórcio passivo necessário. Contrato firmado com a CDHU. Parte agravada exerceu a faculdade que lhe é conferida pela legislação consumerista (art. 7º, parágrafo único do CDC) devido a responsabilidade solidária, devendo a agravante permanecer no polo passivo da ação. Caso seja necessário, pode a agravante (CDHU) ingressar com ação regressiva contra a construtora (art. 125, §1º do CPC). Resultado. Agravo não provido” (Agravo de Instrumento nº 2222019-79.2023.8.26.0000; Relator Edson Luiz de Queiróz; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 05/10/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que indeferiu a inclusão de município conveniado à CDHU no polo passivo de ação indenizatória por vícios de obra. Relação de consumo existente entre agravante e agravada que obsta a intervenção de terceiros no feito, conforme previsão do art. 88 do CDC. Ausência de litisconsórcio necessário ante a ausência de subsunção à hipótese prevista no art. 114 do CPC. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO” (Agravo de instrumento nº 2156327-36.2023.8.26.0000; Relator Pastorelo Kfoury; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 25.08.23).

"Agravo de Instrumento ação indenizatória - saneamento do feito - Decisão que afastou a preliminar de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio passivo necessário do Município de Bebedouro - 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, mas como responsável pela execução e fiscalização do projeto Aplicação da responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor - Litisconsórcio passivo necessário afastado - Decisão interlocutória mantida Recurso desprovido” (Agravado de instrumento nº 2202018-73.2023.8.26.0000; Relator Moreira Viegas; 5ª Câmara de Direito Privado; j. 23.08.23).

Tampouco há que se falar em litisconsórcio ativo necessário entre o agravado e Silvia Aparecida Rosa Fuganholi, por ausência de previsão legal.

Com efeito, nos termos do artigo 114 do Código de Processo Civil, “*O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes*”.

No caso *sub judice*, para além de inexistir disposição legal que obrigue o ajuizamento da ação por ambos os adquirentes conjuntamente, sequer se vislumbra risco de dano à segunda compradora, que poderá pleitear o que lhe entender de direito em ação autônoma.

Em caso análogo, já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de indenização. Insurgência da Ré CDHU contra decisão que, dentre outras deliberações, reconheceu a legitimidade da parte requerida para a demanda. Responsabilidade da CDHU quanto à qualidade da construção do imóvel que comercializou à Autora. Afastamento da arguição de prescrição da pretensão indenizatória. Reconhecimento da relação concreta como de consumo e rejeição do pedido de denúncia da lide ao Município de José Bonifácio. Preliminar de prescrição da pretensão indenizatória reiterada neste inconformismo. Não acolhimento. Entendimento perfilhado pelo C. STJ de que se aplica o prazo prescricional do art. 205 do CC à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo. Arguição de litisconsórcio ativo necessário igualmente afastada. Mérito recursal. Requerimento para que seja afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor e incluída a Municipalidade no polo passivo da demanda. Não acolhimento. Relação de Consumo configurada. Inteligência do art. 3º do CDC, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Agravante. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. A despeito da Municipalidade ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, atuou sob orientação e fiscalização da CDHU. Responsabilidade Solidária. Arts. 18 e 25, § 1º, do CDC. Consumidor que tem a faculdade de escolher ajuizar a demanda somente contra a CDHU. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça e desta C. 2ª Câmara de Direito Privado. Decisão Mantida.

RECURSO NÃO PROVIDO” (Agravado de Instrumento nº 2164967-91.2024.8.26.0000; Relator Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 20/06/2024).

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora