



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2025.0000235869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002585-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Junqueirópolis, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravada DAIANE NUNES NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte e, na parte conhecida, negaram provimento ao recurso, por maioria de votos, de conformidade com o voto da relatora designada, que integra este acórdão. Vencido o relator sorteado, que declara.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO, vencedor, GIFFONI FERREIRA, vencido E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 13 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2002585-20.2025.8.26.0000

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

Agravado: Daiane Nunes Nascimento

MM. Juíza de Direito: Victória Carolina Bertholo André

Comarca de Junqueirópolis - Foro de Junqueirópolis - Vara Única

Voto nº 5459

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO.

I – CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra r. decisão que dentre outras deliberações, rejeitou a ilegitimidade passiva da CDHU, bem como rejeitou a denúncia da lide, a preliminar de litisconsórcio passivo necessário e rejeitou o pedido de inclusão do município de Junqueirópolis no feito.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Análise sobre a alegada inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese vertente, sobre a necessidade de denúncia da lide ao município de Junqueirópolis e de existência de litisconsórcio passivo necessário. 3. Insurgência contra a determinação de que os honorários periciais serão pagos pela Ré.

III - RAZÕES DE DECIDIR

4. Relação de consumo constada na situação concreta, conforme art. 3º do CDC, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Ré. 5. Apesar da municipalidade em questão ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, atuou sob orientação e fiscalização da CDHU, inexistindo litisconsórcio passivo necessário. 6. Consumidor tem a faculdade de escolher ingressar com a demanda somente contra a CDHU, em virtude da existência de responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, conforme assegura o art. 25, § 1º, do CDC. 7. Determinação de que os honorários periciais serão pagos pela Ré não é impugnável por meio de Agravo de Instrumento. 8. Inexistência de elementos que justifiquem eventual mitigação do rol do art. 1.015 do CPC quanto a este ponto.

IV- DISPOSITIVO E TESE

9. DECISÃO MANTIDA – RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NA PARTE CONHECIDA NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A relação estabelecida pelas partes é nitidamente de consumo, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Ré. Assim, pode o consumidor, em razão da responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, ajuizar demanda somente contra a CDHU, inexistindo litisconsórcio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

passivo necessário, a despeito da municipalidade ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, eis que atuou sob orientação e fiscalização da CDHU”.

Vistos.

Reportando-me ao voto nº 50.479, do i. Des. Relator Giffoni Ferreira, com a devida vênia, divirjo do entendimento esposado no voto condutor. Com todo respeito ao posicionamento, apresento voto divergente para conhecer em parte e, na parte conhecida, negar provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado de ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos em imóvel residencial ajuizada por Daiane Nunes Nascimento, ora Agravada, contra CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, ora Agravante, não se conformando esta última com a r. decisão de e-fls. 309/314 dos autos principais que afastou a ilegitimidade passiva da CDHU e os pedidos de denunciação da lide e de litisconsórcio necessário e determinou que a perícia será custeada pela Ré.

Insurge-se a Agravante, sustentando que não há relação de consumo no litígio, já que as atividades da CDHU não visam lucro, de modo que o CDC seria inaplicável no caso. Aduz que não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, tendo este sido efetivamente construído pelo município de Junqueirópolis, que assumiu a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ela indenizar eventual dano decorrente da construção. Afirmo ser necessária a inclusão da referida municipalidade no polo passivo da demanda como litisconsorte necessário. Argumenta que não há que se falar na inversão do ônus da prova para assim obrigar a Agravante a arcar com as despesas da perícia pretendida. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

O recurso foi recebido pelo i. Des. Giffoni Ferreira com a concessão de efeito suspensivo (e-fls. 37/38).

Contraminuta da Agravada pelo não provimento do recurso (e-fls. 42/50).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Em que pese as alegações da Agravante, a relação jurídica entre as partes é, realmente, de consumo, como bem observado pelo Juízo Singular, ainda que o objetivo da Ré não seja a obtenção de lucro, não sendo esta uma característica essencial para caracterização de tal relação, nos termos do art. 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor (CDC): *“Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”*.

É plena a legitimidade da CDHU para figurar no polo passivo da demanda, afinal, buscou a parte autora a responsabilização da Ré pelos danos materiais decorrentes das supostas falhas construtivas a obra por ela fiscalizada. Neste sentido, a despeito do município de Junqueirópolis ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, esta atuou sob orientação e fiscalização da CDHU, não se tratando de litisconsórcio passivo necessário.

A hipótese dos autos, na verdade, é de responsabilidade solidária, nos termos do art. 25, § 1º, do CDC: *“Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores”*.

Não verifico, *in casu*, o alegado

litisconsórcio necessário que viabilizaria o pedido de inclusão da municipalidade em questão no polo passivo da demanda, haja vista que os arts. 7º, 18, 25, 34 e 51 do CDC estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

Com efeito, reconheço que se trata de uma faculdade do consumidor escolher ingressar com a demanda somente contra a CDHU, como ocorrido no caso concreto, ressalvando que, se assim entender a Ré, nada impede que ajuíze uma ação de regresso contra a municipalidade que aponta ter sido responsável pela solidez da obra, nos termos do art. 125, § 1º, do CPC.

Vale destacar, também, o posicionamento desta C. 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situação semelhantes:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CDHU. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão agravada que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva sustentada pela requerida, indeferiu a inclusão da Construtora Saned Engenharia e Empreendimentos LTDA. polo passivo da demanda. Inconformismo da requerida CDHU. Relação de consumo caracterizada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Inclusão da Construtora no polo passivo. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Decisão mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2047463-64.2024.8.26.0000; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Des. Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 14/03/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Pretendida a reparação de vícios construtivos - Insurgência contra decisão que afastou da lide a Municipalidade, bem como reconheceu a legitimidade da CDHU – Decisão mantida - Legitimidade de parte corretamente reconhecida – De outro lado, inviável incluir a Municipalidade na demanda sem a concordância da autora, ao passo que coube a esta escolher contra qual litisconsorte facultativo pretende demandar – Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2085767-69.2023.8.26.0000; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Des. Rel. José Carlos Ferreira Alves, em 28/04/2023).

Finalmente, no que diz respeito aos honorários periciais, trata-se de insurgência contra determinação não impugnável por meio de Agravo de Instrumento, conforme disposto no art. 1.015 do CPC, não sendo caso de reconhecer a taxatividade mitigada quanto a este ponto.

Com efeito, no caso concreto, não verifico qualquer inutilidade do julgamento da questão suscitada em sede de recurso de apelação, visto que, em caso de improcedência da ação, a parte autora lhe reembolsará o valor dos honorários periciais que está desembolsando neste momento, e caso seja procedente a ação, já teria a Agravante pago uma parte das despesas processuais, somente restando as da parte adversa e as demais.

Portanto, não conheço do recurso no tocante a este tópico.

Assim, a r. decisão agravada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ficam as partes cientificadas de que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **CONHEÇO EM PARTE O RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada



Agravo de Instrumento nº 2002585-20.2025.8.26.0000

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 50479

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Com efeito, há de ser acatada a preliminar arguida, pois manifesta a ilegitimidade passiva da Agravante para responder pelos problemas narrados, que escapam à sua verdadeira missão.

A responsabilidade da CDHU, mera financiadora da obra, deve ser afastada; o Agente Financeiro não detém a menor responsabilidade que fora pela solidez e segurança da construção, e eventual solidariedade entre a Recorrente e o construtor do imóvel não se presume, e apenas decorre de Contrato, ou da Lei, na forma do Art. 265 do Código Civil o que não existe IN CASU.

Outrossim, não há falar-se em fiscalização da construção pela Agravante, pois que o Financiador exerce medição relativa ao cronograma da construção, para a liberação dos valores, por etapas construtivas; ver que o CONTRATO nada revela a respeito, e o tentame de estender a responsabilidade para a CDHU não navega em mar bonança, já que solidariedade não pode existir quando não houve violação de dever, estatuído em contrato.

Mormente aqui, quando é hialino que a obra fora realizada pelo Município, este sim responsável por eventuais vícios intrínsecos da construção realizada, nos termos do Convênio firmado.

Destarte, à luz de tais considerações, reforma-se o decisório para, acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva, JULGAR EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos do Art. 485, VI, do CPC, com relação à Ré CDHU, arcando a parte Autora com custas e despesas processuais, mais honorários da Requerida, fixados em 12% do valor atualizado da causa, ressalvada eventual gratuidade.

Por minha decisão, DEFERIA-SE PROVIMENTO ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	ANA PAULA CORREA PATINO	29D634C7
8	9	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	29D7106E

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2002585-20.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.