



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309623

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090458-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado LUIZ CARDOSA SOARES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº **2090458-58.2025.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Teodoro Sampaio / Vara Único**

Magistrada: **Maiara Leite Cardoso Kravchychyn**

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

Agravado: **Luiz Cardoso Soares**

Voto nº 9474

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indenização por danos materiais e morais – Imóvel adquirido da CDHU – Tese autoral no sentido de que o imóvel foi entregue com vícios construtivos – Pretensão de obrigar a CDHU a indenizar os danos materiais e morais disso decorrentes – Decisão saneadora que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indefere a denúncia da lide à construtora do empreendimento – Irresignação da ré – Não acolhimento – A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa – Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário – CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente – CDC aplicável – Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do CDC – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, a Dra. Maiara Leite Cardoso Kravchychyn, MM. Juíza de Direito da Vara Única de Teodoro Sampaio que, às p. 416/419 dos autos originários, ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **LUIZ CARDOSO SOARES** contra **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, saneou o feito rejeitando a

preliminar de ilegitimidade passiva e indeferindo a inclusão do município postulada pela ré/agravante.

Recorre a ré, aduzindo que é parte ilegítima para figurar no polo passivo, sendo que a responsável é a construtora do empreendimento. Defende que é mera agente financeira, não respondendo pelos danos reclamados pelos agravados, asseverando ser cabível a denúncia da lide, ou o reconhecimento do litisconsórcio necessário, razão pela qual pretende a reforma da decisão agravada para assim determinar (p. 1/13).

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Dispensar a contraminuta porque o julgamento é favorável à parte agravada e a pronta solução da questão atende à celeridade e à razoável duração do processo, postulados constitucionais; sem resvalar em nulidade porque inexistente prejuízo à parte não ouvida.

O recurso não comporta provimento.

Incontroverso que a CDHU vendeu para a agravada o imóvel versado na petição inicial, a partir do que a agravante se torna legitimada a responder por eventuais pleitos que decorram desse negócio.

Em primeiro lugar, há de se consagrar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à situação telada, dada a evidente relação de consumo.

Isto porque a fixação do regime jurídico depende apenas da sua causa, sendo irrelevante a forma societária pela qual se organizou a prestadora, ainda que sem fins lucrativos, contentando-se com a **natureza da atividade**.

Nesse tópico, interessante a observação do Insigne Desembargador Francisco Loureiro ao defender que "entender o contrário seria admitir que por ato unilateral da fornecedora, mediante simples alteração de seu objeto social, cambiasse do regime jurídico do Código de Defesa do Consumidor para o Código Civil, em manifesta fuga das normas protetivas cogentes do consumidor" (TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº 2096918-37.2020.8.26.0000 – j. 18.06.2020).

A partir de tal premissa, evidente que a CDHU integra a cadeia de consumo e, albergada pela responsabilidade solidária, pode ser demandada isoladamente, independentemente do que tenha pactuado com o terceiros.

A venda, afinal, foi promovida pela CDHU.

Se há responsabilidade solidária, possível a demanda contra um, alguns ou todos os responsáveis pelo dano. A legitimidade é, pois, concorrente, e como tal não se vislumbra a figura do litisconsórcio necessário; **sem prejuízo do que, em relação interna, tenha a CDHU a resolver contra quem entender efetiva responsável.**

Noutro giro, incabível a intervenção de terceiros por via da denunciação da lide porque empeco legal *ex vi* do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, a saber, "na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide".

Desta forma, bem rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela CDHU, não havendo se falar em admissão do pedido de inclusão de outra pessoa jurídica no polo passivo; **tampouco em denunciação da lide, vedada pelo próprio Código de Proteção e Defesa do Consumidor.**

Isso vale para o município e para a construtora do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tudo, ademais, há de se resolver na cognição exauriente, de sorte que o processo deve manter sua marcha na forma estabelecida no *decisum* recorrido, de todo acertado.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR