



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310468

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046924-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado DÉBORA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2046924-64.2025.8.26.0000

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

Agravado: Débora dos Santos

Comarca: Pederneiras

Juiz: CLAUDIA DE ABREU MONTEIRO DE CASTRO

Voto nº 12.178

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que aplicou o Código de Defesa do Consumidor, rejeitou preliminares de prescrição, ilegitimidade passiva, denunciação da lide e litisconsórcio necessária do Município de Pederneiras.

Alegação de inaplicabilidade do CDC por ser empresa de finalidade pública.

Agravante pleiteia a inclusão do Município no polo passivo.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à agravante, (ii) a necessidade de inclusão do Município de Pederneiras no polo passivo como litisconsorte necessário.

III. Razões de Decidir

A CDHU, como vendedora do imóvel, é considerada fornecedora, estabelecendo-se relação de consumo, conforme artigos 2º e 3º do CDC.

Não há litisconsórcio necessário, pois a agravante é responsável perante o adquirente, e a responsabilidade solidária não configura litisconsórcio necessário e nem autoriza denunciação da lide em razão da relação de consumo.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se Agravo de Instrumento interposto em relação à decisão (fls. 184/189 autos originários), proferida em ação de obrigação de fazer combinado com indenização por danos morais (Processo nº 1001545-22.2024.8.26.0431), que, dentre outras deliberações, aplicou o disposto no Código de Defesa do Consumido, rejeitou a preliminar de prescrição, ilegitimidade

passiva, denunciação da lide e de litisconsórcio necessário do Município de Pederneiras, reconheceu a necessidade da realização de perícia e nomeou perito.

A agravante sustenta ser inaplicável o Código de Defesa do Consumidor – CDC, pois a atividade desenvolvida não visa o lucro, sendo empresa de finalidade pública.

Alega que as unidades habitacionais do empreendimento em questão foram construídas pelo Município de Pederneiras, pleiteando a denunciação da lide.

Defende a existência de litisconsórcio passivo necessário do referido município, pois é o responsável por administrar e acompanhar a execução das obras, além de constar no termo contratual sua responsabilização pela qualidade das obras e serviços a serem realizados no empreendimento habitacional – Cláusula Oitava – Das Atribuições dos Partícipes – 8.1.1 – Atribuições do Município – (fls. 111/135 na origem), requerendo sua inclusão no polo passivo.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, quanto ao mérito, o provimento do recurso.

Indeferida a liminar (fls. 35), o recurso foi regularmente processado e a parte agravada não ofereceu contraminuta (fls. 38).

É o Relatório.

Conheço do recurso nos termos do Tema 988 do STJ, pois não se trata exatamente das hipóteses de cabimento do agravo (art. 1.015 do CPC), contudo, há necessidade de apreciação da questão antes da sentença.

O inconformismo da parte não procede, ficando mantida a decisão agravada.

Subsistem as razões expostas na decisão que apreciou a

liminar, que ficam reiteradas como razão de decidir (fls. 34/36): "

Indefiro o efeito suspensivo, que pressupõe cumulativamente: "(a) a relevância da motivação do agravo, implicando prognóstico acerca do futuro julgamento do recurso no órgão fracionário; e (b) o receio de lesão grave e de difícil reparação resultante do cumprimento da decisão agravada até o julgamento definitivo do agravo." (Araken de Assis, *Manual dos recursos*, 8ª ed., p. 643).

No caso em questão, a CDHU atua como vendedora do imóvel, o que lhe confere o status de fornecedora, estabelecendo-se assim relação de consumo, conforme os artigos 2º e 3º do CDC. O comprador é o destinatário final do produto, existindo vulnerabilidade e condição de hipossuficiência em relação ao fornecedor, que neste caso exerce regularmente a atividade de comercialização de imóveis.

O fato de ser uma entidade pública, que exerce a função social de fornecimento de moradia, não exclui a aplicação do CDC, conforme expressamente estabelecido no artigo 3º do Código.

A jurisprudência tem reconhecido a incidência do CDC na relação jurídica em apreço:

“Responsabilidade civil. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora e em indenização por danos morais. Existência, entre as partes, de relação de consumo sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. CDHU que é responsável solidária pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a empresa contratada para a execução do projeto e das obras do conjunto habitacional que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Prazo para execução dos reparos fixado na sentença que não comporta dilação, ainda que sendo a ré empresa de economia mista haja necessidade de abertura de licitação. Dano moral configurado. Imóvel com danos físicos e com ameaça de desabamento. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização fixada em R\$ 5.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1002029-39.2020.8.26.0411; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2ª Vara; Data do Julgamento:

14/03/2022; Data de Registro: 14/03/2022).

Não se vislumbra verossimilhança na alegação de litisconsórcio necessário, pois a agravante é responsável perante o adquirente e seu direito de exigir providências contra o construtor não enseja reconhecimento de litisconsórcio.

Não se constata situação de urgência que justifique deferimento de liminar *inaudita altera parte*, especialmente em sede recursal."

A CDHU figura como alienante no contrato firmado, de modo que responde perante o adquirente, independentemente da eventual responsabilidade solidária de terceiro.

Não se trata de litisconsórcio necessário, mas de eventual solidariedade, de modo que cabe ao autor determinar contra quem deseja dirigir a demanda.

Nem cabe a denunciação da lide em razão da relação de consumo.

Assim, não comporta modificação a decisão que indeferiu a inclusão do Município no polo passivo.

Neste sentido a jurisprudência:

"Agravos de instrumento. Indeferimento do pedido de inclusão do Município no polo passivo que se mostra acertado. Ademais da própria questão em si do cabimento, de todo modo eventual responsabilidade solidária que não configura hipótese de litisconsórcio necessário. Decisão mantida. Recurso desprovido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2190920-96.2020.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2020; Data de Registro: 16/09/2020).

"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. Denúnciação 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.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2096918-37.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmeira D'Oeste - Vara Única; Data do Julgamento: 18/06/2020; Data de Registro: 18/06/2020).

“Agravo de Instrumento. Ação de obrigação de fazer – Decisão que indeferiu denúnciação da lide à seguradora e inclusão do Município de Anhumas no pólo passivo do feito como litisconsorte necessário – Ação proposta que visa à reparação de alegados vícios construtivos e ao pagamento de indenização por danos morais – Pretensão fundada em contrato de compra e venda e não em contrato de seguro – Descabida denúnciação da lide à seguradora – Construção que ficou a cargo da agravante – Descabida a inclusão do Município no polo passivo do feito – Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento ao recurso.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2261168-24.2019.8.26.0000; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2020; Data de Registro: 31/03/2020).

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator