



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066426-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Monte Aprazível, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados ELENILSON ALVES DE FRANCA e RAFAELA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2066426-86.2025.8.26.0000
Ação : Indenizatória – Vícios Construtivos
Agravante: CDHU COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO
Agravados: ELENILSON ALVES DE FRANCA e OUTRO

VOTO Nº 51641

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DECISÃO QUE REJEITOU AS PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO E DENUNCIAÇÃO À LIDE – RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA – CONTRATO FIRMADO ENTRE A CDHU E OS AGRAVADOS – IMPOSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO DO POLO PASSIVO DA DEMANDA, RESPEITADA A ESCOLHA DO AUTOR - DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, dentre outras deliberações, rechaçou as preliminares de ilegitimidade passiva, litisconsórcio passivo necessário e denunciação à lide e aplicou o Código de Defesa do Consumidor à relação entre as partes.

Sustenta a recorrente, em síntese, que é empresa pública estadual criada com o objetivo de conferir moradia digna à população mais carente, sendo que não visa o lucro em sua atividade, não havendo que se falar em relação de consumo entre as partes. Defende a necessidade de denunciação à lide da Construtora HBJ, a qual assumiu, por força de instrumento

contratual, a responsabilidade pela solidez da obra. Pugna pela inclusão da Construtora no polo passivo da demanda como litisconsorte necessária. Requer seja dado provimento ao recurso, modificando-se a decisão combatida.

Dispensadas as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, uma vez que o recurso reúne condições de julgamento nos moldes do artigo 932 do referido *codex*.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida elucidar que a relação existente entre as partes é de consumo, ainda que o objetivo precípua da recorrente não seja a obtenção de lucro, não sendo essa uma característica essencial para caracterização da relação.

Além disso, é clara a hipossuficiência técnica e financeira dos agravados em relação à agravante, notadamente quanto à posse dos elementos técnicos para a apuração real dos vícios construtivos alegadamente presentes na unidade entregue.

Nesse sentido, já se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO MATERIAL POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS

C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INSURGÊNCIA. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENQUADRAMENTO COMO FORNECEDOR INDEPENDENTE DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE LUCRO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Tratando-se de fornecimento de bens, incidem as regras do Código de Defesa do Consumidor, ainda que a empresa não possua finalidade lucrativa”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2158547-41.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2022; Data de Registro: 26/07/2022)

Também:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. 1.- Indenização lastreada na existência de vício construtivo. 2.- Independentemente da alegação de ausência de finalidade lucrativa da CDHU, aplica-se o CDC aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Precedente do STJ. 3.- Inversão do ônus da prova. Sustentada ausência dos requisitos para a providência. Não acolhimento. Manifesta dificuldade do adquirente em comprovar os vícios na construção da edificação. Questão, por outro lado, facilmente demonstrada pela agravante, responsável pela construção. Correta inversão do ônus probatório. Expertise que revela a possibilidade de aclaramento das questões pela CDHU, com

inequívoca facilidade. Observância do princípio da cooperação (art. 6º, CPC). 4.- Denúnciação da lide. Descabimento. Art. 88 do CDC. 5.- Litisconsórcio passivo necessário como Município. Não configuração. Art. 114 do CPC. Agravado firmou o contrato apenas com a agravante e não integra a relação jurídica entre a CDHU e o Município de Osvaldo Cruz. Jurisprudência da Câmara. AGRADO DESPROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2140073-22.2022.8.26.0000; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022)

No mais, os elementos constantes nos autos não autorizam concluir, em cognição sumária, que a decisão agravada esteja equivocada, porque a agravante pode em qualquer momento ajuizar ação de regresso contra a Construtora.

A combinação avençada com a Construtora HBJ não pode ser imposta ao adquirente, que constitui autêntica terceira frente aos trâmites contratuais combinados entre eles.

Não se pode olvidar, ainda, que os artigos 7º, 18, 25, 34, 51, do Código de Defesa do Consumidor, estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

Todavia, o consumidor pode optar por ingressar com a

demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja, não havendo que se falar em denunciação à lide ou litisconsórcio necessário.

No presente caso, ainda que a Construtora tenha conduzido as obras do empreendimento, sequer participou do contrato firmado entre agravado e a CDHU, de modo que é válida a escolha do consumidor em promover a demanda apenas em face da agravante.

Em outras palavras, o empreendimento fora alienado pela agravante, a quem cabe responder, frente ao adquirente, pelo defeito do produto.

Claro, também, que o art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, outrossim, veda a denunciação da lide em demandas de consumo, como no caso ora em apreço, cabendo lembrar que eventual procedência do pedido principal, transitado em julgado, instruirá futura ação de regresso, se o caso.

Ademais, a hipótese não contempla o instituto do litisconsórcio necessário, nos termos do que dispõe o artigo 114, do Código de Processo Civil, da forma como argumenta a agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A ilegitimidade passiva da CDHU não se sustenta porque constou de forma expressa como vendedora do imóvel no contrato de fls. 36/41.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

Ante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator