



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319798

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008489-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Monte Aprazível, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados SHIRLEI PEREIRA CAMILO e FERNANDO HENRIQUE RIBIERO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2008489-21.2025.8.26.0000

Processo de origem: 1000832-73.2023.8.26.0369

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

Agravados: Shirlei Pereira Camilo e outro

Comarca: Monte Aprazível

MM. Juiz de 1ª Instância: Kerla Karen Ramalho de Castilho Magrini

VOTO nº 52442

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Insurgência contra decisão que determinou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso e rejeitou o pedido de inclusão de Município no polo passivo da demanda na qualidade de litisconsorte necessário.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a contratos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e a necessidade de inclusão do Município como litisconsorte passivo necessário.

III. Razões de Decidir

3. Relação de consumo evidente, justificando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos do SFH.

4. Não há litisconsórcio passivo necessário com o Município,

sendo resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Precedentes deste E. TJSP.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 318 e seguintes da demanda originária que, nos autos da ação indenizatória ajuizada pela parte agravada em face da agravante (por vícios construtivos), afastou preliminares de ilegitimidade passiva e indeferiu pedido de inclusão de Município, reconhecendo aplicável legislação de consumo.

2. Irresignada, insurge-se a agravante, alegando, em síntese, que deve ser afastada a legislação consumerista, já que a agravante não visa ao lucro, devendo ser deferida a inclusão do Município de Poloni no polo passivo da demanda, como litisconsorte necessário, em razão do Município (responsável por administrar e acompanhar a execução e qualidade das obras, conforme termos contratuais firmados, de modo que a agravante apenas figurou como agente financeiro – fls. 9).

3. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao presente recurso e, ao final, lhe seja dado total provimento, com a consequente reforma da r. decisão agravada.

4. Recebi o recurso, porém neguei o efeito suspensivo pretendido pela agravante. Não houve resposta (certidão de fls. 39).

FUNDAMENTOS.

5. O recurso não prospera.

6. Não vislumbro desacerto na decisão recorrida, em consonância com precedentes recentes deste E. TJSP, inclusive desta C. 2ª Câmara, que não exigem finalidade lucrativa para configuração da relação de consumo, vedada, ademais, a denunciação da lide ao Município. Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Decisão que saneou o feito. **Inconformismo da requerida, sob a alegação de que é empresa pública, desempenhando atividade que não visa lucro, e, por isso, não se enquadraria na relação de consumo; requereu, ainda, a inclusão do município no polo passivo da ação. Descabimento. Relação tipicamente consumerista, com consumidor (art. 2º, 'caput', do CDC), fornecedor (art. 3º, 'caput', do CDC) e produto (art. 3º, § 1º, do CDC) bem delineados. O Código de Defesa do Consumidor, ao definir a figura do fornecedor, não exige a finalidade lucrativa como pressuposto. Precedentes deste E. TJSP e desta C. Câmara. Denunciação da lide que é vedada pelo art. 88 do CDC.** Decisão ratificada. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2229966-24.2022.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 13/10/2022; Data de

Registro: 13/10/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Vícios construtivos. **Decisão da origem que reconheceu a incidência do CDC ao caso e indeferiu o pedido de litisconsórcio passivo com o Município de Pereira Barreto. CDHU que insiste nas questões, defendendo que ausente relação de consumo com a parte autora. Relação de consumo, no caso, evidenciada. CDC aplicável a contratos do SFH, como reiteradamente decidido pelo C. STJ. Inviabilidade de litisconsórcio passivo necessário com o Município. Posicionamento deste Tribunal em casos análogos. Recurso desprovido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2211342-24.2022.8.26.0000; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 06/10/2022)

AÇÃO INDENIZATÓRIA. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que não acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da ré, bem como indeferiu os pedidos de litisconsórcio necessário com o Município de Pereira Barreto. AGRAVO DE INSTRUMENTO. 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. Vícios construtivos que não são objeto do seguro habitacional. Não oponibilidade ao terceiro/adquirente das garantias avançadas entre incorporadora e construtora. Jurisprudência deste E. Tribunal. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2156734-76.2022.8.26.0000;

Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª
Vara Judicial; Data do Julgamento: 14/10/2022; Data de
Registro: 14/10/2022)

7. Ao caso, aplicam-se os termos dos artigos 12, 13 e 88, do Código de Defesa do Consumidor, diferentemente do que faz crer a agravante, sendo evidente a relação de consumo e, por conseguinte, a incidência da legislação consumerista aos contratos do SFH.

8. Prosseguindo, andou bem o i. Magistrado *a quo* ao indeferir o pedido formulado pela agravante de inclusão do Município.

9. O artigo 114, do Código de Processo Civil dispõe que “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*”.

10. No caso em apreço, o Município não participou do negócio jurídico havido entre as partes, de modo que, pela natureza da relação jurídica entabulada, não há falar na alegada obrigatoriedade de inclusão do ente no polo passivo da ação, mormente porque a alegação principal é de vício construtivo, de incumbência da CDHU de execução do projeto. Ainda que o Município tenha responsabilidade em relação à elaboração e execução dos projetos executivos, pela aprovação destes nos órgãos

competentes, bem como pela obtenção dos alvarás necessários para que fossem realizadas as obras na área doada, não é possível compelir o autor a litigar de tal maneira, na medida em que a agravante também é parte passiva legítima, devendo se valer de eventual direito de regresso, nos termos do artigo 125, § 1º do Código de Processo Civil.

11. Embargos protelatórios serão apenados com multa, dando-se por prequestionada a matéria desde já.

12. Pelo meu voto, pois, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR