



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322055

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026934-87.2025.8.26.0000, da Comarca de Buritama, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados MARINETE PEREIRA TEODORO DOS SANTOS SILVA, OLAIR FRANCISCO DA SILVA, MARCELO DE OLIVEIRA VIEIRA, DRYELLI APARECIDA GONÇALVES DE ARAUJO e NATALICE DE ALMEIDA CAMPOS DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35841

Agravo de Instrumento nº 2026934-87.2025.8.26.0000

Agravante: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravado: MARINETE PEREIRA TEODORO DOS SANTOS SILVA E OUTROS

Comarca: Buritama (2ª Vara)

Magistrado Prolator: LUÍS HENRIQUE SIQUEIRA SILVA

Indenização por danos materiais e morais oriundos de vícios de construção. Decisão que aplicou o CDC, afastou a ilegitimidade passiva da CDHU, além do pedido de inclusão da Municipalidade no polo passivo como litisconsorte necessário. Decisão alinhada aos precedentes desta Corte. Relação de consumo caracterizada. Autores como destinatários finais do produto adquirido (unidade habitacional). Inteligência do art. 2º do CDC. Município que não integra o contrato firmado com os autores. CDHU que financiou a construção, obrigou-se a fiscalizá-la e aferir se os materiais usados foram utilizados materiais em conformidade com os seus padrões. Não há litisconsórcio necessário nos casos de responsabilidade solidária, conforme orientação do STJ. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento aviado por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, ré em ação de indenização por danos materiais e morais oriundos de vícios de construção, proposta por MARINETE PEREIRA TEODORO DOS SANTOS SILVA E OUTROS, contra a decisão saneadora de fls. 568/9, que segundo a agravante aplicou o código de defesa do consumidor, afastou a ilegitimidade passiva da agravante, além do pedido de inclusão do Município de Buritama no polo passivo na qualidade de denunciada ou litisconsorte necessário, “*verbis*”:

“4) Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva. A CDHU, além de ter financiado a construção do conjunto habitacional, obrigou-se, no instrumento de convênio, a fiscalizar cada etapa da construção do empreendimento e a aferir se foram utilizados materiais em conformidade com os seus padrões. É, portanto, parte legítima para figurar no polo passivo desta lide. 5) Não se trata de hipótese de litisconsórcio passivo necessário: a relação jurídica havida entre a CDHU e o Município não é incindível. Não estão preenchidos, portanto, os requisitos previstos no artigo 114, do CPC”. (Grifei).

Em síntese, rechaça a aplicação do CDC, arguindo que não há relação de consumo e a sua atuação não visa o lucro. Defende a denunciação da lide ao Município de Buritama, pois responsável pela construção das unidades habitacionais do empreendimento em foco, daí inclusive se falar na existência de litisconsórcio passivo necessário. Pede a concessão de efeito suspensivo, e ao final, seja dado provimento ao recurso para afastar a aplicação do CDC e admitir a inclusão do Município de Buritama no polo passivo na qualidade de denunciada ou litisconsorte necessário.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 34/35). Não houve apresentação de contraminuta (fls. 37).

É o relatório.

Sem razão a agravante.

Conforme exposto na decisão de indeferimento do pedido de efeito suspensivo, a jurisprudência desta Corte se alinha ao entendimento aplicado pelo juízo a quo na decisão recorrida.

Veja-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CDHU - Indenização - Vícios construtivos. Decisão agravada que indefere inclusão de litisconsorte passivo, além de aplicar o CDC. Pedido de reforma. Relação jurídica que se insere no âmbito das relações de consumo. A pretensão de inclusão de litisconsorte passivo também incabível, diante do disposto no art. 18 da legislação consumerista. Decisão mantida. Não provimento. (AI 2232420-74.2022.8.26.0000; 4ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ENIO ZULIANI; j. 16.12.2022).

Não vinga a tese de que a atuação da agravante não visa o lucro e em razão disso não existiria relação de consumo. Evidente que os ora agravados ao adquirirem unidade habitacional (produto), o fizeram na condição de consumidores e destinatários finais, conforme disciplina o art. 2º do CDC. A relação de consumo advém da aquisição do produto unidade habitacional, inclusive através de contrato em que o Município de Buritama não aparece, o que corrobora a

ilegitimidade para integrar a lide, acrescido que “a CDHU, além de ter financiado a construção do conjunto habitacional, obrigou-se, no instrumento de convênio, a fiscalizar cada etapa da construção do empreendimento e a aferir se foram utilizados materiais em conformidade com os seus padrões”, o que a rigor não se controverte.

Ademais, incidente o CDC, seu art. 18 prevê a responsabilidade solidária dos fornecedores de produto, sendo que na hipótese os autores firmaram contrato apenas com a agravante, repisa-se, ou seja, não pactuaram com terceiro que com a CDHU firmaram parceria para a construção do imóvel, daí a responsabilidade exclusiva da agravante em relação aos autores, não havendo se falar em litisconsórcio passivo necessário com a Municipalidade.

Sobre este tema o C. STJ assim já decidiu:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. PRECEDENTES. CHAMAMENTO A PROCESSO DE APENAS UM DOS DEVEDORES. POSSIBILIDADE. ARTIGOS 72 E 79 DO CPC/73 NÃO PREQUESTIONADOS. (...) 2. A jurisprudência desta Corte possui entendimento de que não há litisconsórcio necessário nos casos de responsabilidade solidária, sendo facultado ao credor optar pelo ajuizamento da ação contra um, alguns ou todos os responsáveis. Precedentes: AgRg no REsp 1.164.933/RJ, Rel. Min. Regina Helena Costa Primeira Turma, DJe 09/12/2015; EDcl no AgRg no AREsp 604.505/RJ, Rel. Min. Luiz Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 27/05/2015; AgRg no AREsp 566.921/RS, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 17/11/2014; REsp 1.119.969/RJ, Rel. Min. Luiz Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 15/10/2013; REsp 1.358.112/SC, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 28/06/2013. (...)” (REsp 1625833/PR, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, DJ de 5.9.2019)

O tema é recorrente inclusive nesta Câmara em precedente sob a minha relatoria:

Indenização por vícios de construção ou construtivos. Sentença de procedência. Irresignação da ré CDHU, que reproduz a peça de defesa e reapresenta as preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva, além de arguir a excessividade da pretensão por danos morais. Preclusão. Prejudiciais ao mérito, que conjuntamente com

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a suposta inaplicabilidade do CDC, foram enfrentadas e afastadas por ocasião da decisão que saneou o feito e deferiu a realização de perícia requerida somente pelos autores, contra a qual não houve recurso. Não cabe a reabertura da discussão em razão da matéria se pautada em nenhum fato ou argumento novo. Jurisprudência que converge com os entendimentos aplicados pelo juízo a quo. Prescrição decenal, uma vez que se trata de responsabilidade civil contratual em cadeia. Violação aos direitos da personalidade dos autores. Danos incontroversos aos imóveis. Frustração, angústia e indignação, podendo-se tranquilamente aplicar o entendimento de que o dano moral decorre do fato em si. O quantum indenizatório de R\$ 15.000,00 a cada autor observa a capacidade econômica das partes e o caráter pedagógico/punitivo da condenação, bem como o escopo de dissuadir a reiteração do ilícito, sendo compatível com aquele que vem sendo concedido em casos similares ou análogos. Recurso desprovido. (AC 1001146-46.2023.8.26.0069; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 21.11.2024).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.** É como voto.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator