



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000326915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031816-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Guariba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado JOSE DEODATO FILHO.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 1º de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Guariba/1ª Vara**
Processo nº: **2031816-92.2025.8.26.0000**
Origem nº: **1000275-08.2024.8.26.0222**
Agravante (s): **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO
PAULO**
Agravado (s): **Jose Deodato Filho**
Juiz Prolator da decisão agravada: BRUNO RAMOS MENDES

VOTO Nº 33.106

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. A natureza jurídica da CDHU não obsta o reconhecimento da relação de consumo em virtude de ostentar posição de fornecedora na relação jurídica objeto da lide, à qual aplica-se o Código de Defesa do Consumidor. O pedido da CDHU de denúncia da empresa construtora à lide e a alegação de litisconsórcio passivo necessário não prosperam, uma vez que, na hipótese concreta dos autos, vislumbra-se apenas a responsabilidade solidária entre as pessoas jurídicas, conferindo ao requerente a faculdade de litigar contra um ou todos que estejam na cadeia de fornecimento, sem prejuízo do direito de regresso em face da construtora na via própria. Vedação legal à denúncia à lide nos termos do art. 88 do CDC. Proibição processual que se justifica para proporcionar tutela célere e efetiva ao consumidor. Precedentes. Denúncia da lide ao Município. Pedido formulado em desacordo com os autos, uma vez que o Município foi incluído no polo passivo da ação. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.

Vistos,

**CDHU COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO** interpõe agravo de instrumento contra a respeitável decisão interlocutória de fls. 1.894/1.898 que, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pedido de compensação por danos morais proposta por **JOSÉ DEODATO FILHO**, rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva e indeferiu o pedido de denunciação da lide à sociedade empresária Garça Construções Ltda e ao Município de Guariba nos seguintes termos:

[...] Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenização objetivando a condenação dos requeridos ao pagamento da quantia necessária para a recomposição do imóvel da parte autora, cujo valor pretende que seja apurado por perícia, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. Em sede de contestação (fls. 71/92 e 279/292), as requeridas alegaram as seguintes preliminares: ilegitimidade passiva. Como questão prejudicial, suscitaram a ocorrência de prescrição. Denunciaram à lide a sociedade empresária GARÇA CONSTRUÇÕES LTDA. Réplica (fls. 1875/1883). Pedido de realização de prova pericial pela parte autora (fl. 1888) e inércia das requeridas (fl. 1893). Vieram os autos conclusos. É o relato do necessário. Passo a sanear o feito. DA DENUNCIAÇÃO À LIDE Inicialmente destaco que a ilegitimidade de parte é matéria de ordem pública, podendo ser arguida em qualquer tempo e grau de jurisdição, não havendo preclusão a seu respeito, podendo, inclusive, ser reconhecida de ofício. Assim, reconheço de ofício, a ilegitimidade de GARÇA CONSTRUÇÕES LTDA. Cumpre ressaltar que a autora não participou do contrato firmado entre a Prefeitura e a GARÇA CONSTRUÇÕES LTDA, escolhida para a construção dos imóveis, sendo que a referida sociedade empresária não possui nenhuma relação negocial com a autora. A contratação da empresa foi realizada diretamente com a Prefeitura Municipal de Guariba, sendo certo que esta última, possuirá o direito de regresso a ser exercido em ação própria, onde será analisada a responsabilidade decorrente do contrato firmado entre as partes. [...] DA ILEGITIMIDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARIBA Já a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela Prefeitura Municipal de Guariba confunde-se com o mérito do pedido obrigacional e indenizatório, caso comprovados os danos e o nexo de causalidade, pois ainda que haja a previsão do art. 18, inciso V, da Lei 6.766/79, caberia também ao município a fiscalização da obra e aprovação do projeto. DA ILEGITIMIDADE DA CDHU Rejeito a preliminar arguida pela CDHU, pois frente à adquirente, não importa a quem a CDHU delegou a construção do empreendimento. Basta, para fixação da legitimidade, que o negócio haja sido firmado entre a autora e a CDHU, tendo por objeto o imóvel aqui em questão. Quanto ao mais, patente a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

legitimidade da requerida uma vez que a construção do imóvel da autora se deu sob sua responsabilidade, assim como a fiscalização dos respectivos serviços referentes à realização das construções dos imóveis.

A agravante argumenta que a relação mantida com o agravado não é de consumo, afastando-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor uma vez que a CDHU não tem por fim o lucro.

Acrescenta que “a Requerida não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, tendo este sido efetivamente construído pelo do Município de GUARIBA e da empresa GARÇA CONSTRUÇÕES LTDA, a qual, como se demonstra nesta defesa, assumiu por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ela indenizar eventual dano decorrente da construção” (fls. 08).

Logo, na ocorrência de sinistros decorrentes de vícios construtivos, defende que a responsabilidade recai sobre o Município e a construtora, pelo que deve ser deferida a denunciação da lide.

Requer a concessão do efeito ativo e, no mérito, o provimento do recurso para deferir a inclusão do Município de Guaíra e da empresa Garça Construções Ltda no polo passivo da demanda.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 14/15).

O efeito ativo foi indeferido.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conforme já delineado em decisão preliminar e respeitado o inconformismo, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso, figurando a CDHU na posição de fornecedora nos exatos termos dos artigos 2º e 3º do CDC, que disciplinam os pressupostos para caracterização da relação de consumo.

A despeito do negócio jurídico ter sido entabulado no âmbito do SFH, a atividade exercida pela entidade é de comercialização de imóveis, o que legitima a aplicação da legislação consumerista.

No que concerne ao pleito de inclusão da construtora no polo passivo da demanda, não se trata de hipótese de litisconsórcio necessário, mas tão somente de responsabilidade solidária de todos aqueles que foram incumbidos de executar as obras, cuja qualidade está sendo impugnada.

Solidária a responsabilidade, é faculdade do requerente litigar contra um, ou contra todos os que estejam incluídos na cadeia de fornecimento, sem prejuízo do direito de regresso da alienante em face da construtora, vedada a denúncia à lide na dicção do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido são os precedentes desta Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que indeferiu os pedidos de reconhecimento de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio necessário da construtora, bem como anotou ser a questão regida pelo CDC – Aplicação do CDC à hipótese –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Possibilidade – Pedido de inclusão de terceiro como litisconsorte passivo – Descabimento – Litisconsórcio facultativo – Hipótese em que cabe à autora ajuizar a ação diretamente contra a CDHU sem necessidade de que venha a construtora integrar o polo passivo – Precedentes desta Corte – Nítida denúncia da lide, vedada pelo art. 88, do Código de Defesa do Consumidor – Decisão mantida – Agravo desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2248608-45.2022.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/02/2023; Data de Registro: 13/02/2023)

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Decisão que indeferiu o pedido de denúncia à lide da empresa Alcance Engenharia e Construção Ltda. Aplicabilidade das disposições do CDC ao caso concreto. Responsabilidade solidária da CDHU e da construtora, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a construtora é *res inter alios*, convindo ressaltar também que era obrigação da agravante fiscalizar a obra. Denúncia da lide expressamente vedada pelo art. 88 do CDC. Precedentes desta C. Câmara. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2073883-09.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

RESPONSABILIDADE CIVIL. Vícios de construção. Responsabilidade da companhia ré pela correta execução do empreendimento imobiliário. Irrelevante o fato de a entidade autora não perseguir o lucro em sua atividade. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de incluir a Municipalidade na demanda sem anuência dos autores, convertendo litisconsórcio facultativo em necessário. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2266647-56.2023.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 3ª Vara; Data do Julgamento: 01/11/2023; Data de Registro: 01/11/2023)

Por fim, o pedido de denúncia da lide ao Município



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de Guariba não será conhecido. O autor incluiu o Município no polo passivo da ação e a decisão ora recorrida relegou para a prolação da sentença a apreciação de sua ilegitimidade, por se confundir com o mérito.

Ante o exposto, **deixa-se de conhecer de parte do recurso e, na parte conhecida, nega-se provimento.**

É como voto.

ALBERTO GOSSON
Relator