



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315679

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083723-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada MARIA SOCORRO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: POR MAIORIA de votos, negaram provimento ao recurso, declara voto 2º Juiz., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 49579/TJ – Rel. Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2083723-09.2025.8.26.0000

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

Agravada: MARIA SOCORRO DA SILVA

Comarca: Teodoro Sampaio – Vara Única

Juiz(a) de 1º Grau: Rodrigo Antonio Franzini Tanamati

EMENTA

INDENIZAÇÃO – Responsabilidade civil – Vício em construção – Saneamento do processo – Litisconsórcio - Pretensão de trazer ao feito a construtora WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda – Descabimento – Relação de consumo – Vedação expressa no art. 88 da Lei 8.078/90 - Decisão mantida, ratificando-se seus fundamentos, a teor do art. 252 do RITJSP – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 426/429 (do processo principal) que, nos autos da ação de indenização por vício de construção, saneou o processo, determinou a aplicação do CDC e indeferiu o ingresso da construtora WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda, como litisconsorte passivo necessário, por ausência dos requisitos legais, e determinou o custeio integral dos honorários

periciais, pela agravante.

Inconformada, pretende a recorrente a revisão do decisório, pelos motivos expostos na minuta de fls. 01/13. Alega, em síntese, que não se aplica o CDC; que é parte ilegítima; que o litisconsórcio deve ser deferido e que a agravada deve arcar com os honorários do perito.

Sendo desnecessárias as informações do MM. Juiz da causa e a manifestação da parte contrária e, considerando que, no caso, não cabe a sustentação oral, indefiro o efeito requerido, remetendo-se os autos de pronto para julgamento virtual, com base nos artigos 937, VIII, do CPC e do art. 146, § 2º, do RITJSP: somente cabe sustentação oral “no agravo de instrumento interposto contra decisões interlocutórias que versem sobre tutelas provisórias de urgência ou da evidência”.

É o relatório.

A r. decisão deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja

para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos¹.

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Trata-se de ação de indenização, por vício em construção. Consigne que, corretamente, a r. decisão agravada, ao sanear o processo, determinou a aplicação do CDC, ao caso concreto, e indeferiu o pedido de litisconsórcio, por ausência dos requisitos legais, e determinou o custeio integral dos honorários periciais, pela agravante.

Inicialmente, constata-se que a CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, por ter atuado como contratante.

Aplica-se, ademais, o CDC ao caso concreto, por se referir a lide à relação de consumo.

Esse o entendimento desta C. Câmara:

Preliminares - Incidência do CDC - Precedentes – Legitimidade - Ré CDHU

¹ Anote-se, dentre tantos outros: AI nº 99010271130-7, Rel. Des. Caetano Lagrasta, em 17/09/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, em 09/06/2010; Apelação nº 99208049153-6, Rel. Des. Renato Sartorelli, em 01/09.2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, em 27/07/2010; Apelação nº 99206041759-4, Rel. Des. Edgard Rosa, em 01/09/2010; Apelação nº 99209075361-4, Rel. Des. Paulo Ayrosa, em 14/09/2010; Apelação nº 99202031010-1, Rel. Des. Mendes Gomes, em 06/05/2010; Apelação nº 99010031067-4, Rel. Des. Romeu Ricupero, em 15/09/2010.

que atuou como contratante e recebeu valores investidos na construção das unidades - Denúnciação da lide - Descabimento - Pretensão alicerçada em contrato em que a empresa Construtora Augusto Velloso S/A não assumiu direitos ou obrigações - Denúnciação da lide que, ademais, resta vedada legalmente (art. 88. do CDC) - Precedentes - Preliminares afastadas. Apelação Cível - Indenização - Dano moral - Ocorrência - Vício de construção caracterizado - Situação agravada de maneira desnecessária pela resistência da ré em reconhecer os vícios e efetuar reparos no imóvel - Danos morais que se apresentam “in re ipsa” - Suficiência da prova dos prejuízos causados à autora em decorrência dos vícios construtivos - Recurso improvido - Sucumbência recursal - Manutenção da verba honorária fixada - Arbitramento no patamar legal máximo. (Apelação n. 1016582-26.2020.8.26.0562 – Rel. José Joaquim dos Santos – j. 23.03.2021).

Na hipótese dos autos, a pretensão para a inclusão de litisconsorte encontra vedação expressa no art. 88 da Lei nº 8.078/90.

Art. 88. Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste Código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, **vedada a denúncia da lide.**

Neste sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, para os casos análogos:

Agravo de Instrumento – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Compra e Venda de Imóvel firmado com a CDHU pelo SFH - Insurgência da CDHU contra decisão que aplicou o CDC ao caso e indeferiu litisconsórcio passivo necessário da construtora responsável pelas obras e denúncia da lide à companhia de seguros – Correta aplicação do CDC – Impossibilidade de denúncia da lide – Interpretação do art. 88 do CDC – Inexistência de hipótese de litisconsórcio passivo – Responsabilidade solidária (Art. 18 do CDC) – Opção do consumidor em demandar contra qualquer dos fornecedores



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

– Precedentes desta c. Corte e do c. STJ - Decisão mantida – Recurso improvido. (Agravo de Instrumento n. 2037035-28.2021.8.26.0000 – Rel. Luiz Antonio Costa – 7ª Câmara de Direito Privado – j. 26.04.2021).

Insta esclarecer que não houve inversão do ônus da prova, tampouco determinação de pagamento integral da verba pericial pela recorrente, conforme constou nas razões recursais.

Dessa forma, o pedido de inversão do pagamento dos honorários do perito não se sustenta.

Destarte, fica mantida a decisão ora hostilizada.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por **expressamente prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso.

ALVARO PASSOS
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 51322/2025

Agravo de Instrumento nº 2083723-09.2025.8.26.0000

Comarca: Teodoro Sampaio

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Agravado: Maria Socorro da Silva

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 51322

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Na visão deste insignificante magistrado, a decisão proferida relativamente ao acatamento da pretensão falhou na visão dos fatos – autorizada Ação contra a empresa, desvirtuada de sua verdadeira finalidade.

Ou seja: não lobrigo como irrogar à CDHU obrigação de reparação de danos, pois que não detinha responsabilidade alguma com a construção, senão com o financiamento; nem se lhe aplica o C.D.C., ante sua finalidade e gênese Estatal.

Uma empresa de manifesto escopo de atendimento aos mais necessitados – diligenciando por reformas?

Afastada de seus objetivos?

Remetidos seus objetivos para as Kalendas Gregas?

Um Juiz é um homem com os olhos postos no futuro. Prestigiar o que foi decidido é vulnerar o interesse público que existe na finalidade da Apelante – moradia para necessitados; um prestigiado em detrimento de muitos.

Assim, por meu fraco entendimento, havia por PARTE ILEGÍTIMA a CDHU – quando em verdade sua responsabilidade é meramente subsidiária.

A verdadeira responsável não foi trazida ao feito.

Ante o interesse público que dimana da finalidade da Reqda., não vejo como possa ser compelida a providenciar reparos na construção – e isso conduz a prejuízo de sua atividade, e por via de consequência, a toda a coletividade, nem havendo como prestigiar o mantimento da decisão.

Ver, a respeito, a basta messe de decisões da Magnífica CORTE

BRASÍLICA a respeito desse tema – MUTATIS MUTANDIS:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.534.952/SC, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLENTO CONTRATUAL DA

CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.203.882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/02/2013).

E nesta Câmara existe o Voto nº 48.727 do Desembargador J.J. DOS SANTOS, que também concluiu pela ilegitimidade da CDHU, em hipótese símile.

Assim, por minha decisão, DECLARAVA PELA ILEGITIMIDADE DA CDHU, questão de ordem pública que independe de preclusão, e julgava extinto o feito sem apreciação do mérito – em relação à empresa - arcando o A. com as custas e com honorários de 11% sobre o valor dado ao feito.

SINE IRA ET STUDIO.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	ALVARO AUGUSTO DOS PASSOS	2A2A7FC7
8	12	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A2E4C47

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2083723-09.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.