



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332379

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036125-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado ANTÔNIO CARLOS RODRIGUES.

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), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8611

Agravo de Instrumento nº 2036125-59.2025.8.26.0000

Comarca: Pederneiras

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

Agravado: Antônio Carlos Rodrigues

Juiz(a): Dr./Dra. Vitor Marcon Assumpção Vieira

Agravo de instrumento. Vícios construtivos. Ação de indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de inclusão do Município no polo passivo. Aplicação da legislação consumerista. Litisconsórcio passivo necessário. Não cabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denunciação da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento contra r. decisão de fls. 378/381 destes autos, proferida nos autos da ação indenizatória que, dentre outras deliberações, rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva da ré e ocorrência de prescrição, bem como indeferiu o pedido de denunciação da lide.

Inconformada, recorre a ré, sustentando, em síntese, que a responsabilidade por eventuais vícios é das construtoras e do Município de Boraceia, conforme o convênio firmado com a agravante para repasse financeiro, de modo que não se mostra correto o indeferimento da denunciação da lide daquele ente. Bate-se pela ocorrência da prescrição afirmando ser empresa pública, de modo que o prazo é

quinquenal. Requer a concessão de antecipação da tutela recursal, ao final, a reforma da decisão recorrida.

Recurso tempestivo e preparado.

Processado sem a concessão da antecipação da tutela recursal.

Dispensada a vinda de contraminuta.

É o relatório.

Trata-se de ação indenizatória ajuizada em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, em razão de defeitos surgidos na estrutura da unidade habitacional adquirida da ré.

A decisão recorrida, proferida em saneador, no que interessa ao objeto do recurso é de seguinte teor:

“Em se tratando de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda, não se aplica o prazo previsto no art. 206, § 3º, V, do CC. A pretensão é de natureza condenatória, e se submete ao prazo de prescrição decenal do art. 205 do referido diploma legal.

Não há que se falar em ilegitimidade passiva da requerida, em razão da alegação deque foram o Município de Boraceia, a empresa H. Aidar Pavimentação e Obras Ltda e Concreta Promissão Construções Ltda os responsáveis pela construção. O bem foi efetivamente comercializado para a requerente pela CDHU, de modo que a requerida faz parte da cadeia de consumo.

A denunciação da lide também deve ser afastada: "Agravado de instrumento Decisão interlocutória que, no curso de ação de reparação de danos decorrentes de vícios construtivos, (i) reconheceu a incidência da legislação de consumo e (ii) rejeitou o litisconsórcio passivo necessário com a municipalidade Incidência da legislação de consumo Responsabilidade solidária, art. 7.º, Parágrafo único, do Código do Consumidor Descabimento da pretensão de inclusão do ente municipal no polo passivo, assegurado o direito de regresso, art. 125, § 1.º, do Código de Processo Civil Precedentes do Superior Tribunal de Justiça Decisão mantida Recurso não provido." (TJ/SP, Agravo de Instrumento n. 2265018-81.2022.8.26.0000, julgado em 09/02/2023). grifo nosso”.

Com efeito, destaca-se que se aplicam ao caso, as normas da

legislação consumerista.

A CDHU, ora agravante, figura como vendedora do imóvel, o que lhe atribui a condição de fornecedora, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

A adquirente, ora agravada, é a destinatária final do produto, caracterizada a vulnerabilidade e situação de hipossuficiência em face do fornecedor, que no caso desenvolve com regularidade atividade de comercialização dos imóveis.

Ressalta-se que já decidiu o C. STJ entendeu ser aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionados ao SFH (cf. AgRg no REsp 876.837 - MG).

Por outro lado, não é caso de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Boraceia.

Dispõe o art. 88 do CDC:

“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”.

Com efeito, o agravado celebrou o compromisso de compra e venda com a CDHU e em face dela fez a opção de ajuizar a presente demanda, exercendo a faculdade que lhe é conferida pelo art. 7º, parágrafo único do CDC.

Ademais, em observância ao artigo mencionado verifica-se que é vedada a denúncia da lide em demandas de consumo, resguardado o direito de regresso, nos termos do art. 125, §1º do CPC.

Assim, configurada a responsabilidade solidária da CDHU e do Município, nos termos do art. 25, § 1º, do CDC, e diante disso a existência de litisconsórcio facultativo, pelo qual caberá ao demandante escolher contra quem demandar, assumindo os riscos da sua opção, sem que seja obrigatório o ingresso de outro responsável no polo passivo, diante da inexistência de litisconsórcio necessário.

Sobre o tema, já decidiu esta Câmara e E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Vícios construtivos. Decisão agravada que indeferiu a inclusão do Município de Pereira Barretos no polo passivo da demanda, assim como o pedido de denúncia à lide em relação à Companhia Excelsior de Seguros. Inconformismo da CDHU. Descabimento. Impossibilidade de intervenção de terceiros

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no caso concreto, por tratar-se de relação de consumo. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Vedação de denunciação da lide pelo artigo 88 do CDC que se sobrepõe à norma geral prevista no diploma processual civil, posto que contrária ao princípio da celeridade processual. Regresso que deve se operar mediante ação autônoma. Inexistência, ademais, de litisconsórcio passivo necessário. Município que não participou do contrato de compra e venda. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2146652-20.2021.8.26.0000; Relator Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/07/2021; Data de Registro: 23/07/2021).

Agravo de Instrumento – ação indenizatória - saneamento do feito - Decisão que afastou a preliminar de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio passivo necessário do Município de Bebedouro - 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 – Aplicação da responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor - Litisconsórcio passivo necessário afastado - Decisão interlocutória mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2202018-73.2023.8.26.0000; Relator Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/08/2023; Data de Registro: 23/08/2023).

Ação de Conhecimento com Pedido Condenatório – Insurgência contra r. decisão que determinou a aplicação da legislação consumerista ao caso e negou a inclusão de Município como litisconsorte passivo – Descabimento do inconformismo - Legitimidade passiva verificada – Ausência de hipótese de litisconsórcio passivo necessário – Aplicação das normas consumeristas – R. decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2213563-77.2022.8.26.0000; Relator Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022).

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos

materiais e morais. Decisão saneadora que indeferiu a denunciação da lide e determinou a inversão do ônus da prova. Relação de consumo caracterizada. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionado ao SFH. Entendimento do C. STJ. Cabimento da inversão do ônus da prova. Interpretação do artigo 6º, VIII do Código do Consumidor. Não cabimento de litisconsórcio passivo necessário. Contrato firmado com a CDHU. Agravada exerceu a faculdade que lhe é conferida pela legislação consumerista (art. 7º, parágrafo único do CDC) devido à responsabilidade solidária. Caso seja necessário deverá a agravante (CDHU) ingressar com ação regressiva em face da Municipalidade (art. 125, §1º do CPC). Resultado. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2211310-19.2022.8.26.0000; Relator Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022).

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 avençadas entre incorporadora e construtora. Jurisprudência deste E. Tribunal. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2156734-76.2022.8.26.0000; Relator 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).

De outra parte, cabe assinalar que o C. Superior Tribunal de Justiça submeteu a julgamento o Tema de Recursos Repetitivos nº 988, cuja questão consistiu em: “Definir a natureza do rol do art. 1015 do CPC/2015 e verificar possibilidade de sua interpretação extensiva, para se admitir a interposição de agravo de instrumento contra decisão interlocutória que verse sobre hipóteses não expressamente versadas nos incisos do referido dispositivo do Novo CPC”. Naquela

ocasião, firmou-se a seguinte tese: “O rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação”.

Ressalte-se que o rol previsto no artigo supracitado, em princípio, é taxativo, não sendo agraváveis as decisões que não se encontram ali previstas ou expressamente referidas em lei, como é a que rejeita a preliminar de ocorrência da prescrição e da decadência.

Ainda que se considere que o rol do artigo 1.015 do CPC possui taxatividade mitigada, nos termos decididos pelo C. Superior Tribunal de Justiça, conforme já mencionado acima, não se vislumbra a urgência necessária, para conhecimento do presente recurso.

Confira-se julgados desta Câmara e Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – **DECISÃO QUE REJEITOU O PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE DECADÊNCIA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO ROL TAXATIVO DO ARTIGO 1.015 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – RECURSO NÃO CONHECIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2274396-32.2020.8.26.0000; Relator Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2020; Data de Registro: 30/11/2020).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação indenizatória em razão de vício do produto – **Rejeição do pedido de reconhecimento de decadência - Decisão que não consta no rol taxativo previsto no art. 1015 do NCPC e, portanto, não desafia a interposição de agravo de instrumento** – Irresignação que deverá ser externada em sede de eventual recurso de apelação ou então em sede de contrarrazões - Ausência de afronta ao entendimento fixado pelo STJ no julgamento dos recursos especiais 1704520 e 1696396 (Tema Repetitivo 988), porquanto inexistem os requisitos do prejuízo processual e da urgência no caso vertente, a justificar a excepcional mitigação da taxatividade do rol previsto no art. 1.015 - Decisão mantida - Recurso não conhecido. (TJSP; Agravo

de Instrumento 2000259-63.2020.8.26.0000; Relator Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2020; Data de Registro: 30/01/2020).

AGRAVO INSTRUMENTAL – Despacho saneador que afastou a preliminar de decadência alegada em contestação. Agravante que alega a decadência do direito da parte autora. **Decisão não recorrível por Agravo de Instrumento. Rol do artigo 1.015 do CPC que possui taxatividade mitigada. Agravante que não comprovou a urgência necessária ao julgamento do recurso.** Matéria que poderá ser arguida em preliminar de apelação e/ou contrarrazões. **RECURSO NÃO CONHECIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2084630-86.2022.8.26.0000; Relatora Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2022; Data de Registro: 28/04/2022).

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de indenização securitária. Respeitável decisão concluiu que o documento apontado pela requerida é insuficiente para comprovar, por si só, de forma inequívoca, sua ciência quanto à consolidação das lesões e afastou prescrição. **Irrecorribilidade da decisão que afasta a prescrição. Rol taxativo do artigo 1.015 do Código de Processo Civil. Decisão que não conhece do recurso, uma vez que prescrição (principalmente quando afastada) não é uma das hipóteses que comporta conhecimento por agravo, nem é caso de mitigar a taxatividade do referido artigo.** Decisão interlocutória que rejeita a prejudicial de mérito, tem sua recorribilidade diferida, podendo ser impugnada em sede de preliminar de eventual apelação. Precedentes. Diferentemente seria na hipótese de acolhimento da prescrição ou da decadência, porque a instrução seguiria sem possibilidade de produzir prova sobre o assunto, com probabilidade de causar cerceamento de produção de prova e ferir o princípio do contraditório. Recurso não conhecido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2353003-20.2024.8.26.0000; Relator Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024).

Ademais, a título de ilustração, sobre a prescrição em casos

de vícios construtivos envolvendo a agravante, já decidiu esta Corte e Câmara, inclusive em julgado de minha relatoria:

APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda – Vício construtivo – Sentença que decretou a extinção do processo, reconhecendo a prescrição da ação – Aplicação de prazo quinquenal, sob o fundamento de que a CDHU é empresa pública – Descabimento – Controvérsia que se submete a prazo decenal – Art. 205 do CC – Precedentes desta Corte e do STJ – Prescrição afastada – Sentença anulada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000039-30.2024.8.26.0069; Relatora Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 20/10/2024; Data de Registro: 20/10/2024).

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – PRESCRIÇÃO – AFASTAMENTO – PRAZO DECENAL – IMPOSSIBILIDADE DE JULGAMENTO DAS DEMAIS QUESTÕES COM FUNDAMENTO NO DISPOSTO NO ARTIGO 1.013, § 3º E 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROCESSUAL – SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000334-67.2024.8.26.0069; Relator Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bastos - Vara Única; Data do Julgamento: 03/10/2024; Data de Registro: 03/10/2024).

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. Vícios construtivos. Preliminares não acolhidas. Pretensão sujeita ao prazo decenal. Inteligência do artigo 205 do Código Civil. Prescrição. Não ocorrência. Ilegitimidade de parte rejeitada. Relação jurídica que está sujeita ao Código de Defesa de Consumidor. Precedentes. Danos morais caracterizados, levando em consideração a extensão dos vícios construtivos. Anomalias que provocaram lesão a direito de personalidade da autora. Precedentes. Sentença parcialmente modificada. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009489-10.2022.8.26.0637; Relator Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tupã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024)

Portanto, fica mantida a decisão recorrida.

Por fim, na litigância temerária, a má-fé não se presume, mas exige prova satisfatória, não só de sua existência, mas da caracterização do dano processual a que a condenação cominada na lei visa a compensar, o que não se verificou na hipótese dos autos.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, não sendo necessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAUROCAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator