



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000333416

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2012813-54.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado OSVALDO PEDRO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2012813-54.2025.8.26.0000

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

Agravado: Osvaldo Pedro da Silva
(Voto n° 43,692)

EMENTA: INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DECISÃO QUE INDEFERIU A INCLUSÃO DO MUNICÍPIO DE PEDERNEIRAS NO POLO PASSIVO DA DEMANDA COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO - IMÓVEL DA CDHU - RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA - INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INOCORRÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - HIPÓTESE DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E, PORTANTO, DE FACULTATIVIDADE DO LITISCONSÓRCIO PASSIVO (CPC, ART. 113, INCISO I) - CABE AO ADQUIRENTE ESCOLHER CONTRA QUEM VAI DEMANDAR, SEM PREJUÍZO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE REGRESSO AUTÔNOMA - QUESTÃO RELATIVA AO ÔNUS DE CUSTEAR A PROVA PERICIAL QUE NÃO DEVE SER CONHECIDA - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO NÃO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 178/180 dos autos principais, que, no bojo de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais, dentre outras deliberações, reconheceu a legitimidade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e afastou a possibilidade de litisconsórcio e denunciação da lide, determinando a realização de prova pericial a ser custeada nos moldes do convênio da assistência judiciária gratuita (art. 95, §3º, II do CPC e Resolução n° 910/2023 do TJ-SP e respectiva tabela).

Irresignada, pretende a agravante a concessão de efeito suspensivo e a reforma do r. pronunciamento sob a

alegação, em síntese, de que a relação jurídica estabelecida entre a CDHU e a parte autora não se enquadra em relação de consumo, sendo inaplicável o CDC; a atividade desenvolvida pela Companhia de Desenvolvimento e Habitação Urbana não visa ao lucro; o Município de Perdeneiras é o responsável pela solidez da obra; ainda que se aplique o CDC, seria caso de litisconsórcio passivo necessário com referido município; a inversão do ônus da prova não acarreta a inversão de seu custeio; pugna para que seja promovida a inclusão do Município de Perdeneiras no polo passivo da demanda e atribuição dos custos da perícia à autora, nos termos do art. 95 do CPC.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido negado o efeito suspensivo pretendido (fls.55/60).

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "A recorrida ajuizou ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, alegando a existência de problemas estruturais no imóvel integrante do empreendimento 'Conjunto Habitacional Pederneiras I'.

"Ao contestar o feito, a ora agravante, preliminarmente, dentre outros pleitos, arguiu a ilegitimidade passiva, a existência de litisconsórcio necessário e a necessidade de inclusão do Município de Pederneiras no polo passivo.

“Em decisão saneadora, o d. juízo *a quo* reconheceu a legitimidade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e afastou a possibilidade de litisconsórcio e denunciação da lide, determinando a produção de prova pericial a ser custeada “nos moldes do convênio da assistência judiciária gratuita (art. 95, §3º, II do CPC e Resolução nº 910/2023 do TJ-SP e respectiva tabela)” (fls. 178/180, *verbis*).

2.- “A irresignação da agravante não reúne condições de admissibilidade com relação aos honorários periciais.

“Dispõe o art. 996 do CPC que o recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado e pelo Ministério Público, destacando a noção de que todo recurso pressupõe gravame.

“Comentando referido dispositivo, Gilson D. Miranda e Patrícia Pizzol lecionam que ‘O interesse em recorrer está relacionado com a necessidade do recurso, para a obtenção do reexame da decisão impugnada. Assim, para que o recorrente tenha interesse em recorrer, é preciso que ele haja sofrido desfavorável, total ou parcialmente, ou melhor, que o recorrente não tenha obtido com o pronunciamento judicial tudo aquilo que ele pretendia e poderia ter obtido do processo. Desse modo, por um lado, se a decisão lhe for favorável, não terá ele interesse em recorrer, por outro, se lhe tiver favorecido apenas em parte, terá sim interesse recursal’ (cf. Recursos no processo civil. 5ª edição, São Paulo: Ed. Atlas, p. 22).

"Ao contrário do alegado pela agravante, a r. decisão não atribuiu à CDHU o ônus de arcar com os honorários periciais, consignando 'que se trata de perícia a ser custeada nos moldes do convênio da assistência judiciária gratuita' (fls.178/180, origem).

"Assim, o agravo não merece ser conhecido nesta parte.

3.- "Com efeito, a despeito das alegações da recorrente, o Código de Defesa do Consumidor aplica-se à relação jurídica estabelecida pelas partes.

"Afinal, 'o fato de ser empresa pública, sem finalidade lucrativa, não descaracteriza, no caso, a existência de relação de consumo, eis que a ré oferece imóveis no mercado, ainda que no contexto de programas habitacionais estatais e de cunho social, imóveis estes que são adquiridos onerosamente pelos compradores (independentemente da existência de subsídio estatal), enquadrando-se a ré e os adquirentes, respectivamente, nos conceitos de fornecedor e consumidor previstos nos arts. 2º e 3º, do CDC' (TJSP, 8ª Câm. Dir. Priv., AI 2197942-45.2019.8.26.0000, rel. Des. Silvério da Silva, j. 23.10.2019).

"No caso, a agravante pretende isentar-se da responsabilização atribuindo-a a terceira pessoa, Município de Pederneiras, em decorrência de cláusula contratual.

"No entanto, são inúmeros os precedentes deste E. Tribunal no sentido de que em contratos desta natureza a CDHU atua como verdadeira responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, devendo figurar no polo passivo da demanda indenizatória, porque é quem consta como vendedora/credora fiduciária no contrato mantido com a agravada.

"Eventual responsabilidade do Município de Pederneiras não configura hipótese de litisconsórcio passivo necessário, mas caso de litisconsórcio passivo facultativo, nos termos do artigo 25, § 1º, do CDC.

"E isso porque há ocorrência de responsabilidade solidária dentre todos os fornecedores da cadeia de consumo, podendo o adquirente escolher contra quem vai demandar, sem prejuízo do direito de regresso a ser deduzido em via autônoma.

"Como cediço, a solidariedade passiva enquadra-se no inciso I do art. 113 do CPC e, portanto, é hipótese de facultatividade (TJSP, 12ª Câm. Dir. Priv., Ag 7324680-3, rel. Des. Rui Cascaldi, *apud* NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: ed. RT, 2015, p. 515).

"Nesse sentido e direção, este E. Tribunal assim já decidiu: 'DENUNCIAÇÃO DA LIDE. COMPRA E VENDA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. CDHU. Pretensão da autora fundada em contrato de compra e venda, com fundamento no art. 12 do CDC. Descabida denúncia da lide à seguradora. Aplicação do art. 88 do CDC. Vedada a denúncia. Precedentes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. Agravante que é vendedora e credora fiduciária. Município que não participou do contrato de compra e venda. Descabida a inclusão do Município de Anhumas no polo passivo. Precedentes. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. Cabimento. Relação de consumo que envolve consumidores hipossuficientes. Dificuldade da autora em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, ante as peculiaridades da causa. Decisão mantida. Recurso não provido' (TJSP, 5ª Câm. Dir. Priv., AI 2020567-52.2022.8.26.0000, rel^a. Des^a. Fernanda Gomes Camacho, j. 14.03.2022).

3.- CONCLUSÃO - Daí por que não se conhece de parte do recurso e se nega provimento à parte conhecida.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica