



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052342-80.2025.8.26.0000, da Comarca de Ibaté, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado JESLEI RIGOLÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41761

AGRAVO Nº: 2052342-80.2025.8.26.0000

COMARCA: IBATÉ

ORIGEM: VARA ÚNICA

JUIZ(A) DE 1ª INST.: ÉNDERSON DANILO SANTOS DE VASCONCELOS

AGTE.: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E

URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

AGDO.: JESLEI RIGOLÃO

CDHU. Indenização. Vícios construtivos. Decisão que reconheceu a incidência do CDC, afastou a ilegitimidade passiva e deferiu a realização de perícia. Relação jurídica que se insere no âmbito das relações de consumo. Afastada a alegação de litisconsócio passivo necessário. Consumidor pode escolher qualquer um dos fornecedores, em razão da responsabilidade solidária estipulada pelo art. 18 do CDC. Ademais, agravado possui relação contratual apenas com a agravante. Inconformismo relativo aos honorários periciais que não merece conhecimento. Ausente o interesse recursal. Não atribuída a responsabilidade pelo respectivo pagamento à agravante.

Recurso não conhecido em parte e desprovido na parte conhecida.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão, digitalizada às fls. 739/744 (autos originários), na parte em que reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, afastou a ilegitimidade passiva e deferiu a realização de perícia.

A agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que desenvolve atividade sem fins lucrativos.

Aduz que não participou da construção do empreendimento em questão, conforme se depreende de convênio firmado, que atribui a responsabilidade pela solidez da obra à construtora, a qual deveria ser denunciada à lide.

Salienta a caracterização de litisconsórcio passivo necessário.

Afirma que a realização de perícia foi requerida pelo agravado, que, portanto, deve arcar com o respectivo custeio.

Pleiteia o provimento.

Recurso processado sem deferimento de liminar e respondido.

É o relatório.

A decisão recorrida deixou consignado:

“(...) De início, insta consignar que a questão debatida nos autos é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a ré CDHU atuou como fornecedora de bens no contrato celebrado entre as partes. Note-se que a inexistência de caráter lucrativo por parte da CDHU não descaracteriza a relação de consumo, pois não lhe é elemento essencial e, se constatado que os danos constantes nos imóveis decorreram de ato de responsabilidade de terceiro, poderá a requerida se valer do direito de regresso em ação autônoma. Neste sentido: (...) Feita essa consideração, passo a analisar as preliminares arguidas pela requerida.(...) ILEGITIMIDADE PASSIVA Depreende-se da leitura dos termos do contrato firmado entre as partes tratar-se de típico instrumento particular de compromisso de compra e venda, em que a CDHU figura como vendedora e credora fiduciária, nos termos da Cláusula Primeira do Instrumento Particular de Venda e Compra

de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia pelo Sistema Financeira da Habitação SFH e Outras Avenças. É patente a legitimidade da demandada, uma vez que a construção do imóvel objeto de discussão se deu sob sua responsabilidade, assim como a fiscalização dos respectivos serviços prestados pela construtora, que é empresa contratada pela CDHU para a realização do descrito no contrato. Como se não bastasse, é de aplicação no caso dos autos o Código de Defesa do Consumidor, que dispõe, em seu artigo 25, § 1º, a respeito da cadeia de consumo, e responsabiliza solidariamente toda cadeia de fornecimento, que, na hipótese, engloba a CDHU. Assim, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré e mantenho a CDHU no polo passivo da demanda. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO Sem razão à requerida no tocante à alegação de litisconsórcio ativo necessário, para que se inclua a mutuária cotitular, eis que a parte autora também firmou o contrato relativo ao imóvel objeto dos autos, possuindo legitimidade para buscar a tutelados seus interesses sem a necessidade de participação obrigatória de eventuais outros titulares do direito. Para esclarecimento dos pontos controvertidos, designo a realização de prova pericial. Para sua realização, nomeio como perito, Marcelo Augusto. Arbitro os honorários no valor máximo da tabela de honorários periciais do ANEXO DARESOLUÇÃO Nº 910/2023 TJSP, ante a complexidade do trabalho. Intime-se o perito para informar, no prazo de cinco dias, se aceita a nomeação e, em caso positivo, oficie-se à Defensoria, como de praxe. Feito isso e comunicada a reserva do numerário, intime-se o(a) perito(a) a informar a data e o horário para o início dos trabalhos (CPC, 474), nos 20 dias subsequentes. O laudo deverá ser concluído no prazo de 30 (trinta) dias. (...)”

O inconformismo não merece acolhimento.

No caso em exame, independentemente, da inexistência de finalidade lucrativa, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, uma vez que caracterizada relação dessa natureza, tendo em vista a aquisição de imóvel, por consumidor final, mediante o pagamento de um valor.

E, ao contrário do alegado pela agravante, não se justifica a inclusão da construtora no polo passivo desta ação, uma vez que o contrato em questão foi firmado, apenas, entre os mutuários e CDHU (fls. 216/250 dos autos originários).

Ademais, o artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor estipula a responsabilidade solidária dos fornecedores de produto na relação consumerista. Portanto, a parte autora pode ajuizar a ação contra qualquer um dos

responsáveis, até porque, no caso concreto, possui relação contratual, apenas, com a agravante e não com o terceiro, indicado como responsável pela construção do empreendimento.

Nesse sentido:

“Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda firmado com a CDHU. Obrigação de fazer e indenizatória. Vícios construtivos. Decisão interlocutória aplica CDC inverte ônus da prova e indefere pedido de denunciação. Inconformismo. Aplicabilidade do CDC que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Presença dos requisitos alternativos autorizadores à inversão, tanto a hipossuficiência da parte autora quanto a verossimilhança de suas alegações. Vedada a denunciação em demanda consumerista. Ausência de litisconsórcio passivo necessário. Recurso desprovido.” (Agravo de Instrumento 2294056-12.2020.8.26.0000. Relator Piva Rodrigues. DJ de 22.2.2021).

Ainda, sobre a inexistência de litisconsórcio passivo necessário em caso de responsabilidade solidária, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. PRECEDENTES. CHAMAMENTO AO 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. Luis 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).

No mais, inexistente interesse recursal quanto à questão relativa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aos honorários periciais, uma vez que a decisão recorrida não atribuiu a responsabilidade pelo respectivo pagamento à agravante.

Posto isto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** de parte do recurso e **NEGO PROVIMENTO** na parte conhecida.

COELHO MENDES
Relator