



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**2025.0000355865**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096647-52.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARTINHA NRS EMPREENDIMETNOS SPE LTDA., é agravado PLACOM ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

**ANA PAULA CORRÊA PATIÑO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE**  
**SÃO PAULO**

**Agravo de Instrumento nº 2096647-52.2025.8.26.0000**

**Agravante: Martinha NRS Empreendimetnos SPE Ltda.**

**Agravado: Placom Administradora de Bens Próprios Ltda.**

**MM. Juíza de Direito: Fernanda Rossanez Vaz da Silva**

**Comarca de São Paulo - Foro Regional de Santana - 1ª Vara Cível**

**Voto nº 5811**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BAIXA DE HIPOTECA. DENUNCIAÇÃO À LIDE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto pela Requerida contra a r. decisão que indeferiu a denúncia da lide à Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Agravante quanto à inexistência de culpa no caso concreto, salientando que não poderia proceder com as baixas nas hipotecas das matrículas individualizadas em virtude de culpa da CEF, sendo de rigor a sua inclusão na lide.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Relação de Consumo constatada: Inteligência do art. 3º do CDC. 4. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. 5. Responsabilidade Solidária (Art. 25, § 1º, do CDC): Consumidor que tem a faculdade de escolher ajuizar a demanda somente contra a Ré. 6. Todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente, nos termos do Código de Defesa do Consumidor. 7. Trata-se de uma faculdade do consumidor escolher ingressar com a demanda somente contra a Vendedora, como ocorrido no caso concreto, ressalvando que, se assim entender a Ré, nada impede que ajuíze uma ação de regresso contra a Caixa Econômica Federal, a quem atribui a culpa pela não resolução da questão relativa à baixa da hipoteca debatida. 8. Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “É plena a legitimidade da Agravante para figurar no polo passivo da demanda, afinal, buscou a Autora a responsabilização da Ré pela demora na baixa do gravame guerreado nos autos”.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado de Ação de Obrigação de Fazer c.c Indenização por Dano Moral ajuizada por PLACOM Administradora de Bens Próprios LTDA, ora Agravada, contra Martinha NRS Empreendimentos SPE LTDA, ora Agravante, não se conformando esta última com a r. decisão de e-fls. 660/662 dos autos principais que indeferiu a denunciação da lide à Caixa Econômica Federal.

Insurge-se a Agravante, sustentando a inexistência de culpa no caso concreto, salientando que não poderia proceder com as baixas nas hipotecas das matrículas individualizadas em virtude de culpa da CEF, sendo de rigor a sua inclusão na lide. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, estando o recurso em condições de julgamento direto.

De proêmio, registro a desnecessidade de intimação da parte agravada, visto que, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do C. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se sua intimação para apresentar resposta, porquanto a presente decisão a beneficia, preservado o princípio do contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da celeridade processual, a permitir a pronta análise do mérito recursal.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inicialmente, verifico que a relação jurídica entre as partes é de consumo, nos termos do art. 3º, *caput*, do Código de Defesa

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Consumidor (CDC): *“Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”.*

É plena a legitimidade da Agravante para figurar no polo passivo da demanda, afinal, buscou a parte autora a responsabilização da Ré pela demora na baixa do gravame guerreado nos autos.

Não verifico, *in casu*, o alegado litisconsórcio necessário que viabilizaria o pedido de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda, haja vista que os arts. 7º, 18, 25, 34 e 51, do Código de Defesa do Consumidor estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

A hipótese dos autos, na verdade, é de responsabilidade solidária, nos termos do art. 25, § 1º, do CDC: *“Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores”.*

Com efeito, verifico que se trata de uma faculdade do consumidor escolher ingressar com a demanda somente contra a Vendedora, como ocorrido no caso concreto, ressaltando que, se assim entender a Ré, nada impede que ajuíze uma ação de regresso contra a Caixa Econômica Federal, a quem atribui a culpa pela não resolução da questão relativa à Baixa da Hipoteca debatida.

Além disso, o fato da liberação do gravame depender do aval do banco, não significa que as rés não tenham legitimidade para responder a presente demanda, pois se comprometeram a entregar o imóvel



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

livre e desembaraçado de qualquer ônus após a quitação.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

*“COMPRA E VENDA. Legitimidade passiva das rés confirmada. Existência de cadeia de consumo. Denúnciação à lide. Impossibilidade (art. 88 do CDC). Pretensão de baixa de hipoteca. Imóvel devidamente quitado. Levantamento do gravame obrigatório. Inteligência da Súmula 308 do STJ. Precedentes. Astreinte. Valor adequado, que somente será exigido em caso de desídia no cumprimento do comando judicial. Decisão mantida. REJEITADAS AS PRELIMINARES, RECURSO DESPROVIDO”* (TJSP; Apelação Cível 1014576-31.2017.8.26.0019; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2019; Data de Registro: 31/10/2019).

*“APELAÇÃO CÍVEL – LEVANTAMENTO DE HIPOTECA – Alegada ilegitimidade passiva da Rio Verde afastada – Denúnciação à lide do banco que não se mostra necessária - Outorga de escritura e baixa de hipoteca que recai sobre imóvel adquirido pelos autores – Gravame não oponível ao consumidor – Inteligência da Súmula nº 308 do C. Superior Tribunal de Justiça – Multa arbitrada em montante razoável para compelir as rés ao cumprimento da obrigação – Sucumbência devida diante do princípio da causalidade - Recurso não provido”* (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

1013521-78.2018.8.26.0320; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado, em 28/08/2019).

Assim, a r. decisão agravada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO  
Relatora