



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100627-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Mirante do Paranapanema, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada PATRÍCIA CAIRES ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.030

Agravo de Instrumento nº: 2100627-07.2025

Comarca: Mirante do Paranapanema - 1ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 100133414/2024

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

Agda.: Patrícia Caires Almeida

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Demanda ajuizada em face da companhia habitacional – Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Mirante do Paranapanema no feito – Inconformismo – Não acolhimento – Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC – Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do artigo 88 do referido diploma legal – Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário – Descabimento – Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida -- Recurso improvido.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida em autos de Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, no tópico que indeferiu pleito visando o ingresso da Municipalidade de Mirante do Paranapanema, na qualidade de litisconsorte passivo necessário.

Recorre a agravante, pugnando pela necessidade de reforma da r. decisão recorrida, sob o argumento de que se faz necessário o ingresso do Município no polo passivo da demanda indenizatória movida pela agravada, diante da existência de litisconsórcio necessário.

Prossegue a recorrente dizendo que o município foi o responsável pela construção do conjunto habitacional em que se situa o imóvel adquirido pela demandante, conforme convênio firmado com a

companhia habitacional, de sorte que, caso constatado defeito ou problemas na construção, deve ser excluída a responsabilidade desta última que somente repassou recursos ao ente municipal, sendo parte ilegítima para integrar a lide. E, ainda, pela inaplicabilidade do CDC à controvérsia.

Em vista disso, aguarda o provimento recursal, deferindo-se a inclusão pretendida.

É o relatório.

Passa-se ao imediato julgamento, prestigiando o princípio da economia e celeridade processuais.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os reclamos da agravante, reputo correta a r. decisão guerreada ao indeferir pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Mirante do Paranapanema no polo passivo da demanda ajuizada pela agravada.

Com efeito, cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada pela mutuária em face da companhia habitacional, dela buscando obter indenização, a esta última atribuindo inadimplemento contratual diante da ocorrência de vícios construtivos no empreendimento. A relação entre ambos é, portanto, regida pelas regras do Código de Defesa do Consumidor que em seu art. 88, veda a intervenção de terceiros.

Nem se diga, de outra parte que, diante do convênio firmado entre a CDHU e o Município de Mirante do Paranapanema para construção do empreendimento, estar-se-ia diante de litisconsórcio necessário que, na verdade, é facultativo, nos termos do art. 25, § 1º, também do Código de Defesa do Consumidor.

Destarte, face à natureza da relação existente entre as partes, descabida mesmo a inclusão pretendida, conquanto "*a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide*", nos exatos termos do já citado art. 88.

Acerca do tema, diversos precedentes deste E. Tribunal de Justiça, destacando-se julgado extraído dos autos do Agravo de Instrumento nº 2199715-91.2020.8.26.0000, da 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. ALEXANDRE MARCONDES, tratando de situação idêntica (qual seja, recurso interposto pela CDHU visando o ingresso da Municipalidade no polo passivo):

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. Decisão que rejeita a formação de litisconsórcio passivo necessário com o município de Osvaldo Cruz/SP e inverte o ônus da prova com base no CDC, obrigando a seguradora e a agravante a custearem a prova pericial. Preliminar de ilegitimidade passiva da seguradora afastada. Relação negocial que se instaura entre a CDHU e seus mutuários que possui inequívoco caráter consumerista. Denunciação do município à lide vedada pelo art. 88 do CDC. Precedentes desta Corte. Prova pericial requerida pela seguradora e pelos agravados. Custeio da prova que deve ser por eles rateado (art. 95, "*caput*" e § 3º do CPC). Agravo parcialmente provido.”

E ainda (também cuidando de ação idêntica):

“Agravo de instrumento. Indeferimento do pedido de inclusão do Município no polo passivo que se mostra acertado. Ademais da própria questão em si do cabimento, de todo modo eventual responsabilidade solidária que não configura hipótese de litisconsórcio

necessário. Decisão mantida. Recurso desprovido (Agravado de Instrumento n. 2038137-22.2020.8.26.0000, 1. Câmara, Rel. CLÁUDIO GODOY, j. 15.9.2020, v. u.).”

Este, também o posicionamento desta Câmara e Relatoria, a saber:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Demanda ajuizada em face da companhia habitacional – Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Novais no feito – Inconformismo – Não acolhimento – Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC – Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do art. 88 do referido diploma legal – Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário – Descabimento – Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida -- Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2363490-49.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tabapuã – Vara Única; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024).”

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REVISIONAL DE CONTRATO – Demanda ajuizada em face da companhia habitacional – Decisão que deferiu pleito visando o ingresso da Municipalidade de Jales, na qualidade de litisconsorte passivo necessário – Insurgência da parte autora – Cabimento – Relação entre os mutuários e a companhia habitacional

regida pelo CDC – Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do art. 88 do referido diploma legal – Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário – Descabimento – Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) – Precedentes – Decisão reformada – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2287432-44.2020.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/5/2021; Data de Registro: 24/5/2021).”

Por fim e igualmente desta Câmara e Relatoria, recursos idênticos (envolvendo a mesma agravante):

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Demanda ajuizada em face da companhia habitacional – Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Buritama no feito – Inconformismo – Não acolhimento – Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC – Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do art. 88 do referido diploma legal – Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário – Descabimento – Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida -- Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2275082-82.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama – 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/9/2024; Data de Registro: 26/9/2024).”

“EMENTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Demanda ajuizada em face da

companhia habitacional – Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Buritama no feito – Inconformismo – Não acolhimento – Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC – Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do art. 88 do referido diploma legal – Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário – Descabimento – Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2015110-68.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama – 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/2/2024; Data de Registro: 19/2/2024).”

“EMENTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Demanda ajuizada em face da companhia habitacional – Decisão que rejeitou pleito por ela deduzido, visando o ingresso do Município de Buritama no feito – Inconformismo – Não acolhimento – Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC – Denúnciação que, por conta disso, encontra óbice na regra do art. 88 do referido diploma legal – Alegação de que se cuida de litisconsórcio necessário – Descabimento – Hipótese de litisconsórcio facultativo (art. 25, § 1º, também do CDC) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida - Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2057483-51.2023.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama – 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/4/2023; Data de Registro: 19/4/2023).”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fica, pois, mantida a r. decisão guerreada, em seus
inteiros termos.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao
recurso.

SALLES ROSSI

Relator