



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369735

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090457-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada MARIA INÊS DOS SANTOS DE JESUS.

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), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU

AGRAVADO: MARIA INÊS DOS SANTOS DE JESUS

VOTO nº 208.422

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU – Inocorrência – Agravante que não nega ter firmado o contrato que instrui a exordial na qualidade de vendedora, e é certo que irrelevante não seja ela a encarregada da construção contratada e sim o Município de Teodoro Sampaio e a empresa “WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, porquanto o vínculo analisado encerra relação de consumo – Responsabilidade solidária entre todos os fornecedores, o que permite venha a responder a recorrente por eventuais prejuízos causados aos recorridos em virtude de vícios construtivos – Inteligência e aplicação dos art. 3º, art. 12; e § 1º, do art. 25, do CDC

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO e DENUNCIAÇÃO DA LIDE – Descabimento – Responsabilidade que é solidária entre os fornecedores - Município de Teodoro Sampaio e a empresa “WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.” que sequer integraram o negócio jurídico celebrado entre as partes – Inaplicabilidade do disposto no art. 114, do CPC - Inteligência e aplicação do art. 88, do CDC, norma especial que afasta a incidência da norma geral trazida no inc. II, do art. 125, do CPC.

Agravo desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento em face da decisão saneadora de fls. 417/420, que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da empresa CDHU, bem como não reconheceu a existência de litisconsórcio passivo necessário entre a CDHU, o Município de Teodoro Sampaio e da empresa WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agrava a ré CDHU alegando, em síntese, que se caracteriza como empresa pública estadual, integrante da administração pública indireta do Estado de São

Paulo, criada com o objetivo de conferir moradia digna à população mais carente e, para tanto promove a edificação de habitações de interesse social, para posterior atribuição a famílias previamente cadastradas e, assim, não há como se cogitar a existência de relação de consumo, visto que a atividade desenvolvida pela CDHU não visa lucro. Sustenta que não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, tendo este sido efetivamente construídas pelo Município de Teodoro Sampaio e da empresa WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., os quais assumiram por força de instrumento contratual a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a elas indenizar eventual dano decorrente da construção e, assim, com fundamento no art. 125, inc. II, do Código de Processo Civil, requereu a denunciação à lide. Acrescenta que ainda que se entenda pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, tal Diploma não obsta o litisconsórcio passivo necessário e, assim, a inclusão de referido Consórcio no polo passivo, nos termos do art. 114, do Código de Processo Civil.

Preparo a fls. 14/15.

É O RELATÓRIO.

Sem razão a recorrente.

Cuida-se, na espécie, de ação cujo objeto é a imposição da obrigação de reparar danos decorrentes de vícios construtivos em imóvel, como ainda a condenação ao pagamento de indenização por danos morais derivados da situação descrita na inicial.

A agravante aduz ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, todavia, não nega ter firmado o contrato mencionado na exordial na qualidade de vendedora, e é certo que irrelevante não seja ela a encarregada da construção contratada e sim o Município de Teodoro Sampaio e a empresa WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., porquanto o vínculo analisado encerra relação de consumo, responsabilidade solidária existindo entre todos os fornecedores (*caput*, do art. 12; e § 1º, do art. 25, do Código de Defesa do Consumidor), o que permite venha a responder a recorrente por eventuais prejuízos causados aos recorridos em virtude de vícios construtivos.

Nesse sentido, aliás, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO.

COZINHA PLANEJADA. RESPONSABILIDADE DOS INTEGRANTES DA CADEIA DE FORNECIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ (omissis) 2. A jurisprudência pacífica desta Corte orienta acerca da responsabilidade solidária de toda a cadeia de fornecimento pela garantia de qualidade e adequação do produto perante o consumidor. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt no AREsp nº 1.183.072/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 02/10/2018, DJe 16/10/2018).

É de se ressaltar que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor independe da circunstância de a atividade desenvolvida pela agravante não visar lucro, pois a definição de fornecedor trazida no texto do art. 3º, do Diploma legal acima referido, não tem como pressuposto a finalidade lucrativa, ou seja, é fornecedor para os fins da lei aquele que exerce atividade, tenha ou não como objeto principal a obtenção de lucro.

Sendo assim, resta claro que não fica ensejada a formação de litisconsórcio necessário, pois sendo solidária a responsabilidade entre os fornecedores, a agravante, o Município de Teodoro Sampaio e a empresa WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., não tem aplicação o disposto no art. 114, do Código de Processo Civil, mesmo porque aludido Consórcio não integrou o já referido negócio jurídico celebrado pelas partes.

Igualmente, sendo o Município de Teodoro Sampaio e a empresa WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. terceiros, a sua inclusão no polo passivo da ação na qualidade de denunciado da lide é descabida, porquanto tal encontra expressa vedação do art. 88, da Lei Consumerista, norma especial que afasta a incidência da geral trazida no inc. II, do art. 125, do Código de Processo Civil.

No sentido do quanto aqui se decide é a jurisprudência desta Câmara e deste Tribunal:

"Agravo de Instrumento Indenizatória Vícios construtivos Legitimidade passiva da agravante que vendeu o imóvel aos agravados Pretendido litisconsórcio passivo necessário ao Município de Gastão Vidigal - Descabimento Verdadeira invocação do instituto da denunciação da lide Ausência de quaisquer das hipóteses do artigo 125 do CPC Pedido que implicaria, ademais, a introdução de fundamento diverso na demanda

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vedação de tal modalidade de intervenção de terceiros estabelecida no art. 88 do CDC Relação consumerista caracterizada Precedentes do Colendo STJ e desta Corte - Agravo desprovido" (AI nº 2009422-62.2023.8.26.0000, rel. Des. A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 21/03/2023).

"Agravo de instrumento. Indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Programa Nossa Casa. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e pedido de inclusão do Município. Legitimidade da agravante configurada. Aplicação da legislação consumerista. Município no polo passivo. Litisconsórcio passivo necessário. Não cabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denúncia da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso não provido" (AI 2227003-43.2022.8.26.0000, rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 02/12/2022).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão agravada que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva sustentada pela CDHU, indeferindo a inclusão de construtora no polo passivo da lide como litisconsorte necessária. Manutenção. Relação de consumo caracterizada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Impossibilidade de se impor ao consumidor o quanto contratado entre a agravante e o Poder Público. Comprador que constitui autêntico terceiro frente a tais trâmites contratuais. Formação de lide paralela que não se coaduna com a norma consumerista. A pretendida intervenção de terceiro introduziria fundamento diverso na demanda, o que não se pode admitir. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido" (AI nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2179185-61.2023.8.26.0000, rel. Des. Coelho Mendes, 10ª Câmara de
Direito Privado, j. 10/10/2023).

Não diverge desse entendimento o Superior Tribunal de Justiça, como se
pode conferir nos seguintes julgados: *AREsp nº 2.301.459/SP, Min. Maria Thereza de
Assis Moura, j. 19/04/23, DJe 24/04/23; AREsp nº 2.137.616/SP, Min. Maria Isabel
Gallotti, j. 02/09/22, DJe 06/09/22; REsp nº 1.687.199, Min. Paulo de Tarso Sanseverino,
j.09/10/17, DJe 11/10/17).*

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator