



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2000479-85.2025.8.26.0000, da Comarca de General Salgado, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados FABIANO MONTEIRO MACHADO e LUCIANA DOS SANTOS MACHADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2000479-85.2025.8.26.0000

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

Agravados: Fabiano Monteiro Machado e Luciana dos Santos Machado

Comarca: General Salgado

Juiz: JULIANO SANTOS DE LIMA

Voto nº 12.316

Direito Civil. Agravo de Instrumento. Vícios Construtivos. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que, em ação de indenização por danos materiais e morais devido a vícios construtivos, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, rejeitou preliminares de prescrição, ilegitimidade passiva, denúncia da lide e litisconsórcio necessário do Município de Nova Castilho. A agravante alega inaplicabilidade do CDC por ser empresa de finalidade pública e pleiteia a inclusão do Município no polo passivo.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à agravante e a necessidade de inclusão do Município de Nova Castilho como litisconsorte passivo necessário.

III. Razões de Decidir

A CDHU, como vendedora do imóvel, é considerada fornecedora, estabelecendo-se uma relação de consumo, conforme artigos 2º e 3º do CDC. A condição de entidade pública não exclui a aplicação do CDC.

Não há verossimilhança na alegação de litisconsórcio necessário, pois a CDHU é responsável perante o adquirente, e a inclusão do Município não é obrigatória.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em relação à decisão (fls. 372/377 autos originários), proferida em ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos (Processo nº 1000741-56.2024.8.26.0204), que, dentre outras deliberações, aplicou o disposto no Código de Defesa do Consumido, rejeitou a preliminar de prescrição, ilegitimidade

passiva, denunciação da lide e de litisconsórcio necessário do Município de Nova Castilho.

A agravante sustenta ser inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, pois a atividade desenvolvida não visa o lucro, sendo empresa de finalidade pública.

Alega que as unidades habitacionais do empreendimento em questão foram construídas pelo Município de Nova Castilho, pleiteando denunciação da lide.

Defende a existência de litisconsórcio passivo necessário do referido município, pois é o responsável por administrar e acompanhar a execução das obras, além de constar no termo contratual sua responsabilização pela qualidade das obras e serviços a serem realizados no empreendimento habitacional – Cláusula Oitava – Das Atribuições dos Partícipes – 8.1.1 – Atribuições do Município – (fls. 157/218), requerendo sua inclusão no polo passivo.

Requer a concessão de efeito suspensivo *“determinando-se (i) a suspensão da decisão que inadmitiu a inclusão do Município de Nova Castilho no polo passivo da demanda na qualidade de denunciado ou litisconsorte necessário e, conseqüentemente, (ii) a suspensão da tramitação da fase instrutória deste processo, até o julgamento final do presente recurso, de modo a obstar a continuidade da fase instrutória sem a presença do responsável pela construção.”* e, quanto ao mérito, o provimento do recurso.”.

Indeferida a liminar (fls. 35), o recurso foi regularmente processado e a parte agravada não ofereceu contraminuta (fls. 38).

É o Relatório.

O inconformismo da parte não procede, sendo mantida a decisão agravada.

Subsistem as razões expostas na decisão que apreciou a liminar, que ficam reiteradas como razão de decidir (fls. 34/36):

"No caso em questão, a CDHU atua como vendedora do imóvel, o que lhe confere o status de fornecedora, estabelecendo-se assim uma relação de consumo, conforme os artigos 2º e 3º do CDC.

O comprador é o destinatário final do produto, existindo vulnerabilidade e condição de hipossuficiência em relação ao fornecedor, que neste caso exerce regularmente a atividade de comercialização de imóveis.

O fato de ser uma entidade pública, que exerce a função social de fornecimento de moradia, não exclui a aplicação do CDC, conforme expressamente estabelecido no artigo 3º do Código.

A jurisprudência tem reconhecido a incidência do CDC na relação jurídica em apreço:

“Responsabilidade civil. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora e em indenização por danos morais. Existência, entre as partes, de relação de consumo sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. CDHU que é responsável solidária pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a empresa contratada para a execução do projeto e das obras do conjunto habitacional que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Prazo para execução dos reparos fixado na sentença que não comporta dilação, ainda que sendo a ré empresa de economia mista haja necessidade de abertura de licitação. Dano moral configurado. Imóvel com danos físicos e com ameaça de desabamento. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização fixada em R\$ 5.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1002029-39.2020.8.26.0411; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/03/2022; Data de Registro: 14/03/2022).

Não se vislumbra verossimilhança na alegação de litisconsórcio necessário, pois a agravante é responsável perante o adquirente e seu direito de exigir providências contra o construtor não enseja reconhecimento de litisconsórcio.

Não se constata situação de urgência que justifique deferimento de liminar *inaudita altera parte*, especialmente em sede recursal. "

A incidência do CDC afasta o óbice invocado quanto à inversão do ônus da prova, a qual é justificada considerando a hipossuficiência do adquirente e a obrigação do vendedor de comprovar a higidez da construção.

Ademais, também o CPC/15 admite a inversão do ônus probatório e no caso *sub judice* é justificável adoção desta medida para facilitação da defesa da parte autora:

"PROVA – Ação de indenização por danos materiais e morais – Venda de imóvel em desconformidade com publicidade – Inversão do ônus probatório – Relação de consumo – Notória a hipossuficiência técnica do autor para demonstrar aspectos relacionados à conformidade entre produto anunciado e produto vendido – Verossimilhança das alegações do autor – Evidenciada a subsunção do caso concreto à norma do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor – Decisão mantida – Recurso desprovido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2215680-75.2021.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2021; Data de Registro: 19/10/2021).

"Ônus da prova - Responsabilidade Civil - Vícios construtivos - Possibilidade de inversão do ônus da prova - Artigo 6º, VIII, do CDC, e artigo 373, § 1º, do CPC - Maior facilidade das rés em produzir prova com abordagem técnica da condição do imóvel, mais afeita às suas atividades rotineiras - A despeito de não se confundirem as regras relativas ao ônus da prova - art. 373 do CPC - e ao custeio da prova - art. 95, 'caput', do CPC -, admite-se, em virtude da proteção consumerista, que a inversão compreenda o custeio da prova e de seus encargos, dentre os quais, os honorários do perito designado para realização da diligência de interesse - Precedentes desta e de outras C. Cortes - Adiantamento dos honorários periciais carreados às requeridas - Decisão reformada - Recurso provido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2017937-57.2021.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de

Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/07/2021;
Data de Registro: 02/07/2021).

Ademais, o ônus probatório já era da parte agravante, pois se trata de imputação de cumprimento imperfeito do contrato, de modo que era do devedor o ônus da prova a respeito do cumprimento exato da prestação.

A CDHU na condição de vendedora do imóvel é responsável perante o adquirente, inexistindo litisconsórcio necessário com o Município, não comportando modificação a decisão agravada quando indeferiu o requerimento de inclusão do terceiro.

Há responsabilidade solidária e a parte autora pode dirigir a demanda exclusivamente contra a recorrente CDHU.

Neste sentido a jurisprudência:

“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.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 2190920-96.2020.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2020; Data de Registro: 16/09/2020).

“AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Artigo 618 do Código Civil. Decisão que indeferiu a inclusão do Município de São Francisco no polo passivo e negou a denúncia à lide da seguradora Companhia Excelsior de Seguros. Manutenção. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de incluir a Municipalidade na demanda sem anuência dos autores, convertendo litisconsórcio facultativo em necessário. Denúncia à lide também inviável, eis que não demonstrada a suposta relação jurídica estabelecida entre a agravante e a seguradora, em especial no que se refere aos riscos cobertos pela apólice. Artigo 88 do CDC. Eventual direito de regresso da ré que deve ser exercido em sede de ação própria. Decisão mantida. Recurso não provido.”
(TJSP; Agravo de Instrumento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2096918-37.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmeira D'Oeste - Vara Única; Data do Julgamento: 18/06/2020; Data de Registro: 18/06/2020).

“Agravado de Instrumento. Ação de obrigação de fazer – Decisão que indeferiu denunciação da lide à seguradora e inclusão do Município de Anhumas no pólo passivo do feito como litisconsorte necessário – Ação proposta que visa à reparação de alegados vícios construtivos e ao pagamento de indenização por danos morais – Pretensão fundada em contrato de compra e venda e não em contrato de seguro – Descabida denunciação da lide à seguradora – Construção que ficou a cargo da agravante – Descabida a inclusão do Município no polo passivo do feito – Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento ao recurso.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2261168-24.2019.8.26.0000; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2020; Data de Registro: 31/03/2020).

Não comporta modificação, portanto, a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator