



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397486

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104188-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Quatá, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada ALITA DA SILVA PEREIRA.

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) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49365

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2104188-39.2025.8.26.0000

COMARCA: Quatá

AGTE: CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

AGDA: Alita da Silva Pereira

SCT

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. APLICABILIDADE DO CDC. ILEGITIMIDADE PASSIVA E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC), rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva e a alegação de litisconsórcio passivo necessário com a empresa ENGESCAV.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade passiva da CDHU e a necessidade de formação de litisconsórcio passivo com a ENGESCAV, à luz do CDC.

III. Razões de Decidir

A legitimidade passiva da CDHU é confirmada, pois o imóvel com vícios construtivos foi adquirido diretamente da agravante, responsável pelo contrato de compra e venda.

A aplicabilidade do CDC é adequada, considerando o enquadramento das partes nos artigos 2º e 3º do CDC, que não exigem objetivo de lucro. O consumidor pode escolher contra quem demandar, conforme art. 7º, parágrafo único, do CDC, não havendo necessidade de litisconsórcio passivo.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A CDHU possui legitimidade passiva em razão do contrato de compra e venda. 2. O CDC é aplicável, permitindo ao consumidor eleger contra quem deseja demandar, sem necessidade de litisconsórcio passivo.

Recurso improvido.

Irresignação em face da decisão de f. 289/297 dos autos de origem que em despacho saneador, determinou a aplicabilidade do CDC, rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva e a alegação de litisconsórcio passivo necessário com a empresa ENGESCAV.

Sustenta agravante: (i) ilegitimidade passiva; (ii) litisconsórcio passivo necessário com a empresa ENGESCAV; (iii) pugna pela concessão de efeito suspensivo e posterior reversão do julgado.

É o relatório.

Improcedem as razões recursais.

Inegável a legitimidade passiva da agravante, pois o imóvel cujos vícios construtivos se pretende obter reparação foi adquirido por compromisso de compra e venda diretamente com a agravante, que figura como responsável pelo contrato de aquisição e recebimento de valores.

Com efeito, a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à questão debatida é de rigor, sobretudo considerando o enquadramento das partes nas disposições dos art. 2º e 3º do CDC, que não trazem como requisito o objetivo de lucro na negociação entabulada, bem como a relação jurídica estabelecida, que engloba verdadeira comercialização de imóvel.

Neste sentido, em havendo mais de um autor da ofensa, é facultado ao consumidor eleger contra quem deseja demandar, de conformidade com o art. 7º, parágrafo único, CDC, razão pela qual não há de se falar em litisconsórcio passivo necessário.

Decisão mantida.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator