



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104204-90.2025.8.26.0000, da Comarca de Salto de Pirapora, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado ANDERSON DE SOUZA AGUIAR.

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 sem voto), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2104204-90.2025.8.26.0000
Comarca: Salto de Pirapora
Agravante: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravado: ANDERSON DE SOUZA AGUIAR

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e a necessidade de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Salto de Pirapora em ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido pelo agravado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação entre as partes e a necessidade de inclusão do Município como litisconsorte passivo necessário.

III. Razões de Decidir

3. A relação de consumo está configurada, independentemente da finalidade lucrativa da CDHU, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, que prevê responsabilidade solidária entre os fornecedores.

4. A CDHU, como responsável pela execução e fiscalização do projeto, possui legitimidade passiva, não havendo necessidade de litisconsórcio passivo com o Município, conforme jurisprudência pacífica.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A relação estabelecida é de consumo, aplicando-se o CDC, com responsabilidade solidária da CDHU. 2. Não há necessidade de litisconsórcio passivo com o Município, podendo a CDHU figurar isoladamente no polo passivo.

Legislação Citada:

CDC, art. 7º, parágrafo único; art. 25, § 1º

CPC/2015, art. 125, II; art. 88

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2145377-31.2024.8.26.0000, Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2024

TJSP, Agravo de Instrumento 2202018-73.2023.8.26.0000, Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 23/08/2023

TJSP, Agravo de Instrumento 2042164-43.2023.8.26.0000,

Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 2ª Câmara de Direito Privado,
j. 10/07/2023

VOTO Nº 42.664

Agravo de instrumento tirado em face de r. decisão de fls. 303/308, que em autos de ação de indenização por vícios construtivos, saneou o feito e afastou a preliminar de ilegitimidade passiva e necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário por estarem ausentes os requisitos autorizadores da medida, bem como aplicou as regras do CDC e deferia a produção de prova pericial requerida pelos autores.

Alega o agravante, em breve síntese, que não há como se cogitar a aplicação do CDC no presente feito, pois inexistente de relação de consumo – visto que a atividade desenvolvida pela CDHU não visa lucro. Afirma ainda que deve ser reconhecido o litisconsórcio passivo necessário do MUNICÍPIO DE SALTO DO PIRAPORA, e deve ser deferida sua denunciação à lide com fundamento no art. 125, inciso II, do CPC, pois é contratualmente o responsável pela solidez e edificação da obra, logo, cabe tão somente a ele indenizar eventual dano decorrente da construção.

Recurso processado, sem efeito suspensivo, pois, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, quais sejam: probabilidade de provimento do recurso e; risco de dano grave ou de difícil/impossível reparação (art. 995, parágrafo único c.c. 1.019, I, NCPC). Recolhido o preparo.

Não houve intimação da parte contrária para apresentar contraminuta e dispensadas as informações por tratar-se de matéria estritamente de direito.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Trata-se na origem de ação indenizatória em razão de vícios construtivos em imóvel residencial adquirido pelo agravado junto à ora agravante, mediante Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia pelo Sistema Financeiro de Habitação (fls. 86/104 da origem).

Inicialmente, importa consignar que o fato do objetivo precípua da agravante não ser a obtenção de lucro não afasta, por si só, o reconhecimento da relação de consumo, tendo em vista que tal característica não é essencial para sua caracterização.

Assim é que a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à questão dos autos se mostra de rigor, de forma que todos os agentes que de alguma maneira contribuíram para a comercialização do produto ou serviço fornecido respondem solidariamente perante o comprador destinatário final do produto (art. 7, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor),

No mais, foi a agravante quem firmou o instrumento particular de venda com a parte agravada, não havendo que se falar, assim, em ilegitimidade passiva da agravante a ensejar extinção do processo sem resolução do mérito.

Não bastasse, a jurisprudência desse E. Tribunal indica que, em contratos desta natureza, a CDHU atua como verdadeira responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, devendo figurar no polo passivo da demanda indenizatória porque é quem consta como vendedora/credora fiduciária no contrato mantido com o devedor/fiduciante, podendo a parte ajuizar a demanda exclusivamente contra ela, não havendo que se falar, igualmente, em litisconsórcio passivo necessário com a construtora.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO — Indenização por danos materiais e morais — Imóvel adquirido da CDHU — Tese autoral no sentido de que o imóvel foi entregue com vícios construtivos — Pretensão de obrigar a CDHU a indenizar os danos materiais e morais disso decorrentes — **Decisão saneadora que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indefere a denúncia da lide à construtora ou sua inclusão como litisconsorte necessária, bem como atribui à ré o ônus de custeio da perícia requerida pelo autor — Irresignação da ré — Não acolhimento — A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa — Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário — CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente — CDC aplicável — Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do CDC — Honorários periciais — Ônus de seu adiantamento que, logicamente, acompanha o ônus de produção da prova como um todo, não se podendo exigir do autor o pagamento para diligência cuja atribuição foi retirada de si — Ré que, de fato, não pode ser compelida ao adiantamento dos honorários de prova que não requereu, mas deve ser claramente advertida de que a sua inércia pode implicar que a falta da prova pericial seja interpretada em seu desfavor — Em se tratando de ônus, o descumprimento não gera sanção, mas sim desvantagem passível de interferir no julgamento — Interpretação do entendimento do C. STJ — Decisão mantida — RECURSO DESPROVIDO, com**

observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2145377-31.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024) - grifei

Agravo de Instrumento — ação indenizatória - saneamento do feito - Decisão que afastou a preliminar de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio passivo necessário do Município de Bebedouro - **Compra e Venda de Imóvel firmado entre adquirente e CDHU pelo SFH - Legitimidade passiva da CDHU configurada - Entendimento pacífico deste E. Tribunal de que a CDHU não atua como mera estipulante nos contratos dessa natureza, mas como responsável pela execução e fiscalização do projeto — Aplicação da responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor - Litisconsórcio passivo necessário afastado** - Decisão interlocutória mantida — Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2202018-73.2023.8.26.0000; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/08/2023; Data de Registro: 23/08/2023) — grifei

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que afastou as preliminares de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio passivo necessário do Município de Adamantina. AGRADO DE INSTRUMENTO. Compra e Venda de Imóvel firmado entre adquirente e CDHU pelo SFH. Legitimidade passiva da CDHU configurada. **Entendimento pacífico**

deste E. Tribunal de que a CDHU não atua como mera estipulante nos contratos dessa natureza, mas como responsável pela execução e fiscalização do projeto. Vícios construtivos que não são objeto do seguro habitacional. Não oponibilidade ao terceiro/adquirente das garantias avençadas entre incorporadora e construtora. Jurisprudência deste E. Tribunal. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2042164-43.2023.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/07/2023; Data de Registro: 10/07/2023) — grifei

*AGRAVO DE INSTRUMENTO — Obrigação de fazer com pedido de indenização por danos morais — Imóvel adquirido da CDHU — Tese autoral no sentido de que o imóvel foi entregue com trincas e outros vícios construtivos — Pretensão de obrigar a CDHU a realizar os reparos e a indenizar os danos morais — **Decisão saneadora que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indefere a denúncia da lide ao Município de Quatá — Acerto — Irresignação da ré — Não acolhimento — A CDHU não é mera estipulante do contrato, plenamente responsável pelo adquirente ainda que em contrato firmado com a municipalidade tenha partilhado as obrigações de outra forma — Perante o comprador, a responsabilidade é solidária mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário — Impossibilidade, ademais, de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do CDC — Decisão mantida — RECURSO DESPROVIDO. (TJSP;***

*Agravo de Instrumento 2050021-43.2023.8.26.0000;
Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão
Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Quatá -
Vara Única; Data do Julgamento: 06/07/2023; Data de
Registro: 06/07/2023) – grifei*

*Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada contra CDHU. Supostos vícios construtivos. **Insurgência contra a decisão que aplicou o Código de Defesa do Consumidor e afastou a ilegitimidade passiva da agravante, bem como o pedido de inclusão do Município no polo passivo da demanda na qualidade de litisconsorte necessário. Trata-se de relação de consumo, onde a agravante figura como fornecedora do imóvel adquirido pelo agravado, cuja relação deu-se por meio de contrato de compra e venda firmado entre as partes. Aplicação do CDC, nos termos dos artigos 2º e 3º. Há, na hipótese, responsabilidade solidária e a parte autora pode ajuizar a demanda exclusivamente contra a recorrente CDHU, como o fez.** Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2010828-21.2023.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023) - grifei*

Dessa forma, tendo a CDHU alienado o imóvel em tela à parte agravada, cabe à primeira responder pelos vícios construtivos apontados pela adquirente, não se verificando hipótese de ilegitimidade passiva.

Do mesmo modo não há que se falar em litisconsórcio passivo necessário com o Município, pois integrando a CDHU a cadeia de

fornecedores, é devedora solidária e, portanto, o Consumidor tem a faculdade de escolher ingressar com a demanda somente contra a CDHU, em virtude da existência de responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, conforme assegura o art. 25, § 1º, do CDC.

No mais, é evidente que utilização da denunciação da lide neste caso, contrariaria a finalidade do instituto, sem que houvesse, ademais, prejuízo à agravante, que pode propor demanda autônoma, para obter seu direito de regresso e cuja resolução certamente levará menos tempo do que ampliar o objeto desta lide.

Portanto, embora cabível a denunciação a lide do MUNICÍPIO DE SALTO DO PIRAPORA por força contratual, o seu deferimento é vedado pelo artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor, pois traria prejuízos aos consumidores, cabendo à ré o direito de regresso através do exercício de ação própria.

Mas, como já fixou o Colendo Superior Tribunal de Justiça, nos feitos em que se discute a respeito de seguro habitacional, “*não obstante a literalidade do artigo 70 do CPC, a denunciação da lide só se torna obrigatória na hipótese de perda do direito de regresso, o que não se observa no caso em tela, no qual tal direito permanece íntegro*” (AgRg. no AREsp. n. 481.545/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, j. 13/05/2014).

Neste mesmo sentido tem se posicionado este E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. I – CASO EM EXAME. 1. Agravo de instrumento interposto contra r. decisão que dentre outras deliberações, rejeitou a ilegitimidade passiva da CDHU, bem como rejeitou a denunciação da lide, a preliminar de litisconsórcio passivo necessário e rejeitou o pedido de inclusão do

Município no feito. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Análise sobre a alegada inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese vertente, sobre a necessidade de denunciação da lide ao Município de existência de litisconsórcio passivo necessário. 3. Insurgência contra a determinação de que os Honorários Periciais serão pagos pela Ré. III - RAZÕES DE DECIDIR 4. Relação de consumo constada na situação concreta, conforme art. 3º do CDC, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Ré. 5. A despeito da Municipalidade ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, atuou sob orientação e fiscalização da CDHU, inexistindo litisconsórcio passivo necessário. 6. O Consumidor tem a faculdade de escolher ingressar com a demanda somente contra a CDHU, em virtude da existência de responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, conforme assegura o art. 25, § 1º, do CDC. 7. Determinação de que os Honorários Periciais serão pagos pela Ré não é impugnável por meio de Agravo de Instrumento. 8. Inexistência de elementos que justifiquem eventual mitigação do Rol do art. 1.015 do CPC quanto a este ponto. IV- DISPOSITIVO E TESE. 8. DECISÃO MANTIDA — RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NA PARTE CONHECIDA NÃO PROVIDO. Tese de julgamento "A relação estabelecida pelas partes é nitidamente de consumo, fato este que independe da finalidade lucrativa, ou não, da Ré. Assim, pode o consumidor, em razão da responsabilidade solidária da cadeia de fornecedores, ajuizar demanda somente contra a CDHU, inexistindo litisconsórcio passivo necessário, a despeito de a Municipalidade ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, eis

que atuou sob orientação e fiscalização da CDHU." (TJSP; Agravo de Instrumento 2351123-90.2024.8.26.0000; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 3ª Vara; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indenização por danos materiais e morais – Imóvel adquirido da CDHU – Tese autoral no sentido de que o imóvel foi entregue com vícios construtivos – Pretensão de obrigar a CDHU a indenizar os danos materiais e morais disso decorrentes – Decisão saneadora que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indefere a denúncia da lide ao município ou sua inclusão como litisconsorte necessário – Irresignação da ré – Não acolhimento – A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa – Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário – CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente – CDC aplicável – Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do CDC – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2019102-03.2025.8.26.0000; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Epitácio - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Neste diapasão conclui-se que a r. decisão deve ser integralmente mantida.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator