



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414085

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069989-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Lucélia, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada CLAUDIONORA VENTURA DE FREITAS.

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), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº9386

Agravo de Instrumento nº 2069989-88.2025.8.26.0000

Comarca: Lucélia

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

Agravado: Claudionora Ventura de Freitas

Juiz(a): Dr./Dra. Andre Gustavo Livonesi

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão aplicou o Código de Defesa do Consumidor e afastou a ilegitimidade passiva, bem como indeferiu o pedido de inclusão da empresa no polo passivo e rejeitou denúncia à lide. Aplicação da legislação consumerista. 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.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte requerida em face da r. decisão de fls. 351/356 (origem), proferida nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais, que, aplicando o Código de Defesa do Consumidor, rejeitou as preliminares arguidas de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio passivo necessário, na qualidade de denunciado, da empresa “Almeida Marin Construções e Comércio Ltda.”.

Irresignada, insurge-se a parte agravante, em síntese, pugnando a reforma da r. decisão. Aduz que não se aplica ao caso a legislação consumerista. Sustenta, ademais, que somente a empresa “Almeida Marin Construções e Comércio Ltda.” poderá rebater os argumentos da parte autora quanto

ao vício construtivo, pois foi aquele quem construiu e, portanto, com fundamento do artigo 125, II, do CPC, requer a sua denunciação da lide. Acrescenta, ainda, em caso de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, é caso de aplicar a hipótese de litisconsórcio passivo necessário da citada empresa, para responder sobre os mencionados vícios construtivos. Requer a concessão de efeito suspensivo, ao final, a reforma da decisão recorrida.

Recurso tempestivo, preparado.

Processado sem a concessão do efeito suspensivo, fls. 53.

Contraminuta, fls. 56/67.

É o relatório.

Trata-se de ação indenizatória ajuizada pela parte autora em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, em razão de defeitos surgidos na estrutura da unidade habitacional adquirida da ré.

Foi proferida a r. decisão recorrida, que segue:

“De proêmio, anoto que a questão abordada nos autos é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a ré CDHU atuou como fornecedora de bens no contrato celebrado entre as partes.

A inexistência de caráter lucrativo por parte da CDHU não descaracteriza a relação de consumo, pois não lhe é elemento essencial e, se constatado que os danos constantes no imóvel decorreram de ato de responsabilidade de terceiro, poderá se valer do direito de regresso em ação autônoma.

(...)

Passo a analisar as preliminares arguidas pela requerida.

(...)

Prosseguindo, a CDHU arguiu sua ilegitimidade passiva sustentando que apenas repassou à ALMEIDA MARIN CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA os recursos financeiros previstos em convênio para a viabilização do empreendimento, sendo responsável pela construção e qualidade da obra e serviços realizados no empreendimento, devendo, por conseguinte, responder por eventuais defeitos nas unidades habitacionais citadas na inicial.

Subsidiariamente, requereu a inclusão da pessoa jurídica como litisconsorte passivo necessário, na qualidade de denunciado, com base nos mesmos argumentos acima expostos.

Ocorre que a parte autora firmou contrato com a CDHU. Não participou da contratação da Empresa Construtora, de forma que referido ajuste não guarda qualquer relação com o contrato firmado pelas partes.

E, conquanto não tenha executado diretamente à obra, competia à CDHU a devida fiscalização, de forma a garantir a qualidade da construção, podendo, em caso de procedência do pedido, demandar via de regresso, em ação autônoma contra a empresa que executou a construção.

Compete ao consumidor a escolha de acionar todos os que se inserem na cadeia de fornecimento ou qualquer deles, conforme lhe aprouver. Todavia, a denúncia da lide é vedada pela legislação consumerista.

Logo, não há ilegitimidade passiva da CDHU, Litisconsórcio passivo necessário da Empresa Construtora e denúncia da lide, de forma que ficam rejeitadas todas as preliminares arguidas pela CDHU.”.

Pois bem.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, destaca-se que se aplicam ao caso as normas da legislação consumerista.

A CDHU, ora agravante, figura como vendedora do imóvel, o que lhe atribui a condição de fornecedora, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

O adquirente, ora agravado, é o destinatário final do produto, caracterizada a vulnerabilidade e situação de hipossuficiência em face do fornecedor, que no caso desenvolve com regularidade atividade de comercialização dos imóveis.

Apesar de a agravante sustentar ser ente público exercendo função social de fornecimento de moradia e não possuir fins lucrativos, tal condição não afasta a incidência do CDC, nos termos do art. 3º, que assim dispõe:

“Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização

de produtos ou prestação de serviços”.

No mesmo sentido, já decidiu o C. STJ entendendo ser aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionados ao SFH (cf. AgRg no REsp 876.837 - MG).

Por outro lado, não é caso de litisconsórcio passivo necessário com a empresa “Almeida Marin Construções e Comércio Ltda.”.

Dispõe o art. 88 do CDC:

“Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide”.

Com efeito, a parte recorrida celebrou o compromisso de compra e venda com a CDHU e em face dela fez a opção de ajuizar a presente demanda, exercendo a faculdade que lhe é conferida pelo art. 7º, parágrafo único do CDC.

Ademais, em observância ao artigo mencionado verifica-se que é vedada a denunciação da lide em demandas de consumo, resguardado o direito de regresso, nos termos do art. 125, §1º do CPC.

Assim, configurada a responsabilidade solidária da CDHU e do município, nos termos do art. 25, § 1º, do CDC, e diante disso a existência de litisconsórcio facultativo, pelo qual caberá à demandante escolher contra quem demandar, assumindo os riscos da sua opção, sem que seja obrigatório o ingresso de outro responsável no polo passivo, diante da inexistência de litisconsórcio necessário.

Sobre o tema, já decidiu esta Câmara e E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Vícios construtivos. Decisão agravada que indeferiu a inclusão do Município de Pereira Barretos no polo passivo da demanda, assim como o pedido de denunciação à lide em relação à Companhia Excelsior de Seguros. Inconformismo da CDHU. Descabimento. Impossibilidade de intervenção de terceiros no caso concreto, por tratar-se de relação de consumo. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Vedação de denunciação da lide pelo artigo 88 do CDC que se sobrepõe à norma geral prevista

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no diploma processual civil, posto que contrária ao princípio da celeridade processual. Regresso que deve se operar mediante ação autônoma. Inexistência, ademais, de litisconsórcio passivo necessário. Município que não participou do contrato de compra e venda. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2146652-20.2021.8.26.0000; Relator Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/07/2021; Data de Registro: 23/07/2021).

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 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).

Ação de Conhecimento com Pedido Condenatório – Insurgência contra r. decisão que determinou a aplicação da legislação consumerista ao caso e negou a inclusão de Município como litisconsorte passivo – Descabimento do inconformismo - Legitimidade passiva verificada – Ausência de hipótese de litisconsórcio passivo necessário – Aplicação das normas consumeristas – R. decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2213563-77.2022.8.26.0000; Relator Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022).

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Decisão saneadora que indeferiu a denúncia da lide e determinou a inversão do ônus da

prova. Relação de consumo caracterizada. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos relacionado ao SFH. Entendimento do C. STJ. Cabimento da inversão do ônus da prova. Interpretação do artigo 6º, VIII do Código do Consumidor. Não cabimento de litisconsórcio passivo necessário. Contrato firmado com a CDHU. Agravada exerceu a faculdade que lhe é conferida pela legislação consumerista (art. 7º, parágrafo único do CDC) devido à responsabilidade solidária. Caso seja necessário deverá a agravante (CDHU) ingressar com ação regressiva em face da Municipalidade (art. 125, §1º do CPC). Resultado. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2211310-19.2022.8.26.0000; Relator Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022).

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que não acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da ré, bem como indeferiu os pedidos de litisconsórcio necessário com o Município de Pereira Barreto. AGRAVO 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 2156734-76.2022.8.26.0000; Relator Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 14/10/2022; Data de Registro: 14/10/2022).

Portanto, fica mantida a decisão recorrida por seus próprios fundamentos.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, não sendo necessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator