



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413755

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068165-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Guariba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada MARIA DA PENHA RODRIGUES VIANA.

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 CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AI n. 2068165-94.2025.8.26.0000

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

Agravado: Maria da Penha Rodrigues Viana

1ª Vara de Guariba

Voto n. 566

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA E DENUNCIÇÃO DA LIDE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora que indeferiu as preliminares de litisconsórcio necessário e denunciação da lide em ação de indenização por danos materiais e morais devido a vícios construtivos em imóvel residencial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à CDHU e na necessidade de inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário em ação de reparação por vícios construtivos.

III. Razões de Decidir

3. A CDHU, ao atuar como vendedora, integra a cadeia de fornecimento, configurando relação de consumo e responsabilidade solidária, conforme o art. 12 e § 1º do art. 25 do CDC. A finalidade lucrativa não é requisito para a definição de fornecedor (art. 3º do CDC).

4. A inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário é descabida, pois a responsabilidade solidária dispensa tal formação, e a denunciação da lide é vedada pelo art. 88 do CDC.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A CDHU integra a relação de consumo e responde solidariamente por vícios construtivos.

2. A inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário é desnecessária. 3. A decisão saneadora determinou que o custeio da prova pericial seja efetivado pela Defensoria Pública (convênio), e não pela agravante.

Legislação Citada:

CDC, arts. 2º, 3º, 25, § 1º, 88.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2002580-95.2025.8.26.0000, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 24.02.2025.

TJSP, Agravo de Instrumento 2152340-55.2024.8.26.0000,
Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j.
17.02.2025.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão saneadora dos autos de ação de indenização por danos materiais e morais, em razão de supostos vícios construtivos em imóvel residencial, que indeferiu as preliminares de litisconsórcio necessário e denunciação da lide.

Insurge-se a parte agravante argumentando, em breve síntese, a inaplicabilidade do CDC ao caso concreto, pois a atividade desenvolvida pela empresa não visa lucro, atuando em cumprimento à política habitacional do Governo do Estado. Sustenta, ainda, ser imperativa a denunciação da lide à construtora, ante a existência de litisconsórcio passivo necessário, pois a demanda versa sobre a suposta existência de defeitos construtivos no imóvel. Argumenta, também, a necessidade de inclusão no polo passivo. Postula, nessa esteira, a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, a reforma do “decisum”, de modo a obstar a continuidade da fase instrutória sem a presença da empresa responsável pela construção e a Municipalidade, bem como a sua dispensa de recolhimento dos honorários de perícia requerida pela parte contrária.

Efeito suspensivo indeferido a fls. 55/61.

Em contraminuta (fls. 63/67) a agravada postulou a manutenção da decisão atacada por seus próprios fundamentos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

Respeitada a argumentação da agravante, o recurso não comporta provimento.

[Conforme já exposto na decisão de fls. 55/61, inequívoca a aplicação da legislação consumerista ao caso concreto, porquanto a parte agravante se insere no exato conceito de fornecedora, e a agravada, no de consumidora, consoante inteligência dos arts. 2º e 3º do CDC:

"Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que

adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º 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.

Tal conclusão, por seu turno, além de amplamente adotada por esta Colenda Câmara, exsurge a partir de mera análise quanto à atividade desenvolvida pela agravante, consoante descrição exposta em sua própria peça recursal:

“Cumpre informar alguns aspectos inerentes a realidade fática desta Agravante, 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, que não lograria êxito em obtê-la no denominado mercado imobiliário regular. Para tanto, promove a edificação de habitações de interesse social, para posterior atribuição a famílias previamente cadastradas, em cumprimento à política habitacional do Governo do Estado, mediante financiamento subsidiado.”

Irrelevante, portanto, a alegação de que a referida empresa não visaria lucro, condição que, ainda que demonstrada, não possuiria o condão de afastar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ante à inexistência de previsão legal, observando-se, ainda, que o próprio contrato fora firmado diretamente entre as partes (fls. 54/83 dos autos de origem).

Inexiste, ademais, qualquer justificativa plausível para a configuração de litisconsórcio passivo necessário, observando-se a responsabilidade solidária entre a agravante e a construtora, nos termos do art. 25, § 1º, do CDC:

“§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.”

Destaque-se, ainda, que o art. 88, do mesmo diploma legal, veda expressamente a denunciação da lide em demandas consumeristas:

“Art. 88. 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.”

É certo, portanto, que a agravante responde por eventuais prejuízos causados em virtude dos alegados vícios construtivos, assegurado, se o caso, o direito de regresso contra terceiros.

Pontue-se, outrossim, que diversos são os precedentes desta Colenda Câmara e deste Egrégio Tribunal em casos análogos. A título de exemplo:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Recurso interposto contra decisão que em ação de indenização por vícios construtivos rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e indeferiu a denunciação da lide. 2.- A responsabilidade da CDHU e da empresa responsável pela execução do empreendimento é solidária em caso de vícios construtivos, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, inexistindo litisconsórcio necessário. 3.- A CDHU, parte legítima para figurar no polo passivo, é considerada fornecedora e os agravados, consumidores, conforme os artigos 2º e 3º do CDC. 4.- A denunciação da lide à construtora, como pretendido pela CDHU, é vedada pelo art. 88 do CDC, visando celeridade ao pleito indenizatório do consumidor. Decisão agravada mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2002580-95.2025.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão

Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibaté - Vara Única; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação de obrigação de fazer cumulada com danos materiais e morais Vício construtivo Saneador que indeferiu a denúncia da lide da construtora Relação de consumo entre o adquirente de imóvel e o CDHU - Aplicação do CDC Precedentes jurisprudenciais A hipótese não versa sobre litisconsórcio passivo necessário - O consumidor ofendido pode optar por ingressar com a demanda judicial contra todos os envolvidos na cadeia de fornecimento, ou tão somente contra um dos integrantes dessa cadeia, a fim de buscar a reparação pelos danos sofridos Exegese do artigo 88 do CDC - Decisão mantida - Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2152340-55.2024.8.26.0000; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirapozinho - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025)

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Natureza jurídica da CDHU não obsta o reconhecimento da relação de consumo, uma vez que esta ocupa a posição de fornecedora na relação jurídica objeto da lide. Justifica-se, portanto, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Pedido da CDHU de denúncia da empresa construtora à lide. Alegação de litisconsórcio passivo necessário. A hipótese concreta dos autos encerra apenas a responsabilidade solidária entre as pessoas jurídicas. É faculdade do requerente litigar contra um ou todos que estejam na cadeia de fornecimento, sem prejuízo do direito de regresso em face da

construtora na via própria. A denunciação à lide não prospera em razão de vedação legal (Art. 88 do CDC). Tal proibição processual se justifica para proporcionar tutela célere e efetiva ao consumidor. Precedentes desta 1ª Câmara. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2317379-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Teodoro Sampaio - Vara Única; Data do Julgamento: 18/11/2024; Data de Registro: 18/11/2024)

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Imóvel adquirido em programa habitacional da CDHU. Legitimidade passiva da vendedora reconhecida. Incidência do CDC. CDHU atua como vendedora do imóvel, o que lhe confere o status de fornecedora, estabelecendo-se assim relação de consumo, conforme os artigos 2º e 3º do CDC. Inviabilidade do pedido de denunciação da lide da municipalidade, por vedação do art. 88 do CDC. Vícios construtivos apurados no laudo pericial. Obrigação de fazer consistente nos reparos necessários dos vícios apurados no laudo pericial mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001590-48.2022.8.26.0414; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmeira D'Oeste - Vara Única; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROVIMENTO NEGADO. I. Caso em Exame
1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a denunciação da lide e o litisconsórcio necessário,

reconheceu a legitimidade passiva da CDHU e determinou a realização de perícia. A requerida alega inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e pleiteia a inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à CDHU e na necessidade de inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário em ação de reparação por vícios construtivos. III. Razões de Decidir 3. A CDHU, ao atuar como vendedora, integra a cadeia de fornecimento, configurando relação de consumo e responsabilidade solidária, conforme o art. 12 e § 1º do art. 25 do CDC. A finalidade lucrativa não é requisito para a definição de fornecedor (art. 3º do CDC). 4. A inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário é descabida, pois a responsabilidade solidária dispensa tal formação, e a denúncia da lide é vedada pelo art. 88 do CDC. 5. A inversão do ônus da prova é justificada pela hipossuficiência do consumidor, autorizando a inversão do ônus de custeio da prova, conforme art. 6º, VIII, do CDC. IV. Dispositivo e Tese 6. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A CDHU integra a relação de consumo e responde solidariamente por vícios construtivos. 2. A inclusão da construtora como litisconsorte passivo necessário é desnecessária. 3. A inversão do ônus da prova justifica a inversão do ônus de custeio da prova. Legislação Citada: CDC, arts. 3º, 6º, VIII, 12, 25, § 1º, 88. CPC, arts. 114, 125, inc. II, 373. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp nº 1.183.072/SP, 4ª T., rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 02/10/2018. TJSP, AI nº 2182224-66.2023.8.26.0000, Rel. Des. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 27/07/2023. STJ, REsp nº 1.807.831/RO, rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma,

j. 07/11/2019. (TJSP; Agravo de Instrumento 2317377-37.2024.8.26.0000; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Patrocínio Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

No que tange aos honorários periciais, ao contrário do alegado pela agravante, não lhe foi determinado o pagamento dos respectivos custos. De fato, de forma claríssima depreende-se do saneador: "Defiro a produção de prova pericial de engenharia. Para a perícia judicial, nomeio o Sr. Andre Luiz Fisnack andreluizfisnack@gmail.com , estimando seus honorários no valor de 58 UFESPS *que deverão ser pagos pela requerente*, que por sua vez é beneficiária da justiça gratuita, nos termos da Deliberação nº 92 da CSDP, atualizada pela Resolução pela 910/2023. Providencie a serventia a intimação do perito por e-mail para que manifeste concordância com a nomeação, fornecendo- se senha para acesso ao processo eletrônico, bem como informando-o que poderá solicitar às partes eventuais documentações que porventura não se façam presentes nos autos. *Observe o perito que se trata de perícia a ser custeada nos moldes do convênio da assistência judiciária gratuita (...).* oficie-se à Defensoria Pública requisitando a reserva de honorários".

Considerando tais circunstâncias, a manutenção da r. Decisão por seus próprios e jurídicos fundamentos é medida de rigor.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR