



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050577-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Itatinga, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados JANAINA APARECIDA DE ALMEIDA RAMON e HITAMARA ROBERTA CORREIA.

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 sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2050577-74.2025.8.26.0000

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

Agravados: Janaina Aparecida de Almeida Ramon e Hitamara Roberta Correia

Comarca: Itatinga

Juíza de Primeiro Grau: Camila Farneda Dossin

Voto 25471

Responsabilidade civil. Ação Indenizatória. Vícios construtivos. Pretensão de inclusão do Município de Itatinga como litisconsorte necessário. Impossibilidade. Litisconsórcio facultativo. Art. 88 do CDC. Precedentes. Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação indenizatória, a fls. 439/443, anotou que a questão abordada é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sob o fundamento da ré CDHU atuar como fornecedora de bens no contrato celebrado entre as partes, afastou a ilegitimidade passiva da ré, ora agravante, sob o fundamento de ter celebrado o negócio jurídico para a aquisição do imóvel objeto da lide e rejeitou o pedido de denunciação à lide, sob o fundamento de caber ao consumidor escolher contra qual membro da cadeia de fornecimento deseja demandar.

Alega a agravante que o CDC não se aplica ao caso por ser companhia que não busca lucro e não fornece produto de consumo, mas apenas cumpre uma função social, bem como que o Município de Itatinga responsabilizou-se contratualmente pela solidez da obra, sendo, portanto, quem pode rebater os argumentos da agravada e indenizar eventual dano decorrente de construção, nos termos do art. 125, inc. II, do CPC, e de forma que haveria, também, litisconsórcio passivo necessário.

Recurso tempestivo, preparo recolhido (fls. 32), processado sem efeito suspensivo e não respondido (fls. 37).

É o relatório.

O recurso não prospera.

As partes celebraram “Instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação financeira em garantia pelo Sistema Financeira de Habitação - SFH e Outras Avenças” (fls. 28/58 dos autos originários).

Relatou a autora que após receber as chaves do referido imóvel, percebeu inúmeros defeitos, tais como trincas, fissuras, falta de impermeabilização na alvenaria, piso oco, entupimentos, janelas e portas com fechamento inadequados, entre outros que comprometem a estrutura do imóvel.

Ajuizada a presente ação, foi determinada a produção de prova pericial, para avaliação de eventuais vícios na construção do imóvel. O D. Juízo *a quo*, assim, ao sanear o feito, afastou a ilegitimidade arguida pela ré, assim como o pedido de inclusão do Município de Itatinga no polo passivo da demanda, em razão de no seu entender não se configurar a hipótese de litisconsórcio necessário, o que motivou o presente recurso.

Contudo, a pretensão de inclusão da Prefeitura de Itatinga, em litisconsórcio passivo, não se sustenta.

Isso porque, a CDHU, na condição de vendedora do imóvel, é responsável perante o adquirente, inexistindo litisconsórcio necessário com o Município. Há, na hipótese, responsabilidade solidária e a parte autora pode ajuizar a demanda exclusivamente contra a recorrente CDHU, como o fez.

Nas ações de consumo, nas quais previstas a responsabilidade solidária, é facultado ao consumidor escolher contra quem demandar, resguardado o direito de regresso daquele que repara o dano contra os demais coobrigados” (STJ, REsp 1739718/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2020, DJe 04/12/2020).

Em caso de procedência da ação, *“a ação de regresso*

poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide" (art. 88 do CDC).

A propósito, destacam-se os precedentes desta Câmara:

Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Decisão que indeferiu o pedido de denunciação à lide do Município de Buritama. Aplicabilidade das disposições do CDC ao caso concreto. Responsabilidade solidária da CDHU e do Município, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a Municipalidade é res inter alio. Denunciação da lide expressamente vedada pelo art. 88 do CDC. Precedentes desta C. Câmara. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2152339-70.2024.8.26.0000; Relator: Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/06/2024; Data de Registro: 10/06/2024)

Agravo de instrumento. Ação de indenização por vícios construtivos. Alegação de ilegitimidade passiva, indeferimento de inclusão do Município no polo passivo e denunciação da lide. Descabimento. Precedentes. Porém, inversão do ônus probatório não é inversão do custo de uma prova, senão a verificação sobre a quem prejudica a sua não realização. Neste ponto, acolhida a irresignação. Decisão em parte revista. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2037018-84.2024.8.26.0000; Relator: Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 3ª Vara; Data do Julgamento: 20/03/2024; Data de Registro: 20/03/2024)

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer e indenizatória. Imóvel. Vícios construtivos. Demanda proposta contra a CDHU. Decisão de indeferimento da inclusão do Município no polo passivo. Manutenção. Ação dirigida ao vendedor do imóvel. Inexistência de litisconsórcio necessário. Solidariedade na responsabilidade que determina litisconsórcio facultativo, cabendo ao autor delimitar a composição do polo passivo da lide. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2174915-91.2023.8.26.0000; Relator: Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/12/2023; Data de Registro: 07/12/2023)

Nessa direção, é iterativa a jurisprudência desta Corte.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator