



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419613

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074934-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados GIZELE ALVES BENICIO e JERONIMO IVAN CARLOS BENICIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2074934-21.2025.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Processo de Origem: **1003591-56.2024.8.26.0407**

Comarca: **Oswaldo Cruz / 2ª Vara**

Magistrada: **Lívia Maria Macagnan Ciciliati**

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

Agravados: **Gizele Alves Benício e outro**

Voto nº 9794

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indenização por danos materiais e morais – Imóvel adquirido da CDHU – Tese autoral no sentido de que o bem foi entregue com vícios construtivos – Decisão saneadora que afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indeferiu o pedido de inclusão da empresa HBJ Construtora Eireli no polo passivo da demanda, na qualidade de litisconsorte necessário – Acerto – Irresignação da ré – Não acolhimento – A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo plenamente responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora 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 – 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.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, a Dra. Lívia Maria Macagnan Ciciliati, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Oswaldo Cruz que, às p. 321/327 dos autos originários, ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **GIZELE ALVES BENICIO** e **JERÔNIMO IVAN CARLOS BENICIO** contra **COMPANHIA DE**

DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, saneou o feito rejeitando a preliminar de ilegitimidade passiva e indeferindo a inclusão postulada pela ré/agravante.

Recorre a demandada, aduzindo que é parte ilegítima para figurar no polo passivo, sendo que o responsável é a empresa HBJ Construtora Eireli. Defende que é mera agente financeira, não respondendo pelos danos reclamados pelos agravados, asseverando ser cabível a denúncia da lide, ou o reconhecimento do litisconsórcio necessário, razão pela qual pretende a reforma da decisão agravada para assim determinar (p. 1/14).

Recurso tempestivo, preparado às p. 51/52.

Efeito suspensivo denegado às p. 54/55.

Não houve apresentação de contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Incontroverso que a CDHU vendeu para os agravados o imóvel versado na petição inicial, a partir do que a agravante se torna legitimada a responder por eventuais pleitos que decorram desse negócio.

Em primeiro lugar, há de se consagrar a aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor à situação telada, dado se tratar de evidente relação de consumo.

Isto porque **a fixação do regime jurídico depende apenas da sua causa, não sendo irrelevante a forma societária pela qual se organizou a prestadora de serviços, ainda que sem fins lucrativos, contentando-se com a**

natureza da atividade.

Nesse tópico, interessante a observação do Insigne Desembargador Francisco Loureiro ao defender que "entender o contrário seria admitir que por ato unilateral da fornecedora, mediante simples alteração de seu objeto social, cambiasse do regime jurídico do Código de Defesa do Consumidor para o Código Civil, em manifesta fuga das normas protetivas cogentes do consumidor" (**TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº 2096918-37.2020.8.26.0000 – j. 18.06.2020**).

A partir de tal premissa, evidente que a CDHU integra a cadeia de consumo e, albergada pela responsabilidade solidária, pode ser demandada isoladamente, independentemente do que tenha pactuado com o município.

A venda, afinal, foi promovida pela CDHU.

Se há responsabilidade solidária, possível a demanda contra um, alguns ou todos os responsáveis pelo dano. A legitimidade é, pois, concorrente, e como tal não se vislumbra a figura do litisconsórcio necessário; **sem prejuízo do que, em relação interna, tenha a CDHU a resolver contra quem entender efetiva responsável.**

Noutro giro, incabível a intervenção de terceiros por via da denunciação da lide porque empeco legal *ex vi* do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, a saber, "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".

Desta forma, bem rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela CDHU, não havendo se falar em admissão do pedido de inclusão de outra pessoa jurídica no polo passivo; **tampouco em denunciação da lide, vedada pelo próprio Código de Proteção e Defesa do Consumidor.**

Tudo, ademais, há de se resolver na cognição exauriente, de sorte que o processo deve manter sua marcha na forma estabelecida no *decisum* recorrido.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR