



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2347515-84.2024.8.26.0000, da Comarca de Penápolis, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados MARIA DE LOURDES LUNA, DÉBORA CRISTINA SILVA FERREIRA, JACKSON ÂNGELO FERREIRA, BENEDITA APARECIDA DOS SANTOS, SUELEN APARECIDA DA SILVA e VALÉRIA TEIXEIRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **por maioria de votos conhecer parte do recurso e lhe negar provimento, declarando voto o terceiro juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2347515-84.2024.8.26.0000

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

Agravados: Maria de Lourdes Luna, Débora Cristina Silva Ferreira, Jackson Ângelo Ferreira, Benedita Aparecida dos Santos, Suelen Aparecida da Silva e Valéria Teixeira dos Santos

Comarca: Penápolis - 3ª Vara

Origem: 1005478-79.2024.8.26.0438

Magistrada de origem: Ana Flávia Jordão Ramos Fornazari

Voto nº 11385

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PARTE ILEGÍTIMA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. PAGAMENTO DE HONORÁRIOS PERICIAIS. **NÃO PROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou preliminares de ilegitimidade passiva e litisconsórcio passivo necessário, reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e determinou que a ré arque com os honorários periciais. A agravante alega inexistência de relação de consumo, ilegitimidade passiva e requer inclusão de litisconsorte necessário, além de que os honorários do perito fiquem a encargo dos autores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à atividade da CDHU; (ii) a legitimidade passiva da CDHU na lide e (iii) a responsabilidade do pagamento dos honorários periciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O pagamento dos honorários periciais foi comprovado pela

agravante, perdendo o objeto a questão.

4. A aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação é regida pela legislação consumerista, vedando a inclusão de outra parte no polo passivo. A CDHU é solidariamente responsável, não cabendo denunciação da lide.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido, na parte conhecida.

Tese de julgamento: “1. A decisão que determinou o pagamento dos honorários periciais não consta no rol taxativo do art. 1.015 do Código de Processo Civil. 2. A relação de consumo aplica-se à aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação. 2. A CDHU é solidariamente responsável, não cabendo denunciação da lide.”

Legislação citada:

CPC, art. 1.015, art. 1009, § 1º; CDC, art. 88.

Jurisprudência citada:

STJ, RMS nº 65.943/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, 2ª Turma, j. 26/10/2021.

STJ, AgRg no AREsp n. 472.875/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, 3ª Turma, j. 3/12/2015.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão (**fls. 585/586 dos autos de origem**), que, em saneamento, rejeitou preliminares arguidas em contestação de ilegitimidade passiva e litisconsórcio passivo necessário com a Municipalidade, bem como reconheceu aplicação do Código de Defesa do Consumidor no caso concreto, além de determinar que a ré arque com o pagamento dos honorários periciais.

A agravante recorre, aduzindo, em síntese, que: **(I)** não há como se cogitar a existência de relação de consumo, visto que a atividade desenvolvida pela CDHU não visa lucro; **(II)** é parte ilegítima a figurar no polo passivo da lide, pois somente o Município de Avanhandava é quem pode

rebater os argumentos da autora; **(III)** subsidiariamente, requer a inclusão da referida empresa no polo passivo, diante de existência de litisconsórcio necessário; **(IV)** a simples inversão do ônus da prova não obriga a ré suportar as custas referentes a produção de provas requeridas pela parte contrária.

Atribuído efeito suspensivo **(fls. 37/38)**. O recurso foi bem processado, com apresentação de contraminuta **(fls. 42/57)**.

É o relatório.

2. De início, em relação ao custeio dos honorários periciais, o recurso não merece ser conhecido.

Em consulta aos autos originários, verifica-se que a agravante providenciou o pagamento dos honorários periciais **(fls. 612/614)**, de modo que tal insurgência perdeu o objeto.

Feitas essas considerações, o recurso não comporta provimento.

Em primeiro lugar, já se encontra consolidado o entendimento de que a aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação, desde que não haja previsão de cobertura pelo FCVS, é regida pela legislação consumerista, pois o mutuário figura como consumidor na relação.

Assim, a pretensão da agravante/requerida de inclusão de outra parte no polo passivo da ação é vedada por expressa disposição legal (art. 88 do CDC).

Observa-se, ainda, que não é imposto aos consumidores, em caso de existirem vários responsáveis pela reparação dos danos, ajuizarem ação contra todos deles. Portanto, considerando que a CDHU é solidariamente responsável pelo projeto e sua execução, afigura-se despropositada a alegada ilegitimidade passiva, bem como a denúncia da lide.

Assim já foi decidido pelas C. Câmaras que integram esta Subseção de Direito Privado I. Nesse sentido:

(...) Insurgência da CDHU contra a r. decisão que acolheu pedido de exclusão do Município do polo passivo. Descabimento. Hipótese de litisconsórcio facultativo (...) Denúnciação da lide, ademais, que é vedada pelo artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor. (...) Agravo desprovido (Agravo de Instrumento 2108351-33.2023.8.26.0000; Relator: Gilberto Cruz; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 19/07/2023).

Sobre o tema, no C. Superior Tribunal de Justiça, do julgamento do Agravo em Recurso Especial 2.002.786/SC, relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, publicado no Diário de 29 de junho de 2022, colhe-se: “*é pacífico o entendimento no Superior Tribunal de Justiça segundo o qual, em se tratando de relação de consumo, descabe a denúncia da lide, nos termos do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor*”.

O STJ entende que “*a vedação à denúncia da lide nas relações de consumo refere-se tanto à responsabilidade pelo fato do serviço quanto pelo fato do produto*” (AgRg no AREsp n. 472.875/RJ, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015).

Em boa doutrina:

“O sistema do CDC veda a utilização da denunciação da lide e do chamamento ao processo, ambas ações condenatórias, porque o direito de indenização do consumidor é fundado na responsabilidade objetiva. Embora esteja mencionada como vedada apenas a denunciação da lide na hipótese do CDC 13 par. ún., na verdade o sistema do CDC não admite a denunciação da lide nas ações versando lides de consumo. Seria injusto discutir-se, por denunciação da lide ou chamamento ao processo, a conduta do fornecedor ou de terceiro (dolo ou culpa), que é elemento de responsabilidade subjetiva, em detrimento do consumidor que tem o direito de ser ressarcido em face da responsabilidade objetiva do fornecedor, isto é, sem que se discuta dolo ou culpa.” (NERY JÚNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade, Leis civis comentadas, São Paulo, RT, 2006, p. 254).

“Nas relações de consumo, a denunciação, além de retardar o andamento do processo do consumidor, aumenta a complexidade probatória com a introdução de novo fundamento na lide (a ação indenizatória do consumidor contra o fornecedor é sempre fundada na responsabilidade objetiva e a do fornecedor contra o denunciante tem por fundamento a culpa).

Em nosso entender, a vedação é expressa e abrangente de qualquer caso de ação indenizatória movida pelo consumidor contra o fornecedor, quer pelo fato do produto ou do serviço, quer pelo vício do produto ou do serviço. E as razões são aquelas mesmas já apresentadas.” (FILHO, Sérgio Cavalieri, Programa de Direito do Consumidor, São Paulo, Editora Atlas, 2014. p. 374- 375).

Portanto, considerando que a agravante é solidariamente responsável pelo projeto e sua execução, afigura-se despropositada a alegada denunciação da lide, ou mesmo o chamamento ao processo. Poderá, entretanto, se o caso, ver seu direito de regresso prestigiado em ação autônoma (art. 125, § 1º, do CPC).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, **conhece-se em parte do recurso** e, na parte conhecida, **nega-se provimento**.

Fernando Marcondes
Relator



Voto nº 51661/2025

Agravo de Instrumento nº 2347515-84.2024.8.26.0000

Comarca: Penápolis

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

Agravados: Maria de Lourdes Luna, Débora Cristina Silva Ferreira, Jackson Angelo Ferreira, Benedita Aparecida dos Santos, Suelen Aparecida da Silva e Valéria Teixeirados Santos

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 51661

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Na visão deste insignificante magistrado, a decisão proferida relativamente ao acatamento da pretensão falhou na visão dos fatos – autorizada Ação contra a empresa, desvirtuada de sua verdadeira finalidade.

Ou seja: não lobrigo como irrogar à CDHU obrigação de reparação de danos, pois que não detinha responsabilidade alguma com a construção, senão com o financiamento; nem se lhe aplica o C.D.C., ante sua finalidade e gênese Estatal.

Uma empresa de manifesto escopo de atendimento aos mais necessitados – diligenciando por reformas?

Afastada de seus objetivos?

Remetidos seus objetivos para as Kalendas Gregas?

Um Juiz é um homem com os olhos postos no futuro. Prestigiar o que foi decidido é vulnerar o interesse público que existe na finalidade da Apelante – moradia para necessitados; um prestigiado em detrimento de muitos.

Assim, por meu fraco entendimento, havia por PARTE ILEGÍTIMA a CDHU – quando em verdade sua responsabilidade é meramente subsidiária.

A verdadeira responsável não foi trazida ao feito.

Ante o interesse público que dimana da finalidade da Reqda., não vejo como possa ser compelida a providenciar reparos na construção – e isso conduz a prejuízo de sua atividade, e por via de consequência, a toda a coletividade, nem havendo como prestigiar o mantimento da decisão.

Ver, a respeito, a basta messe de decisões da Magnífica CORTE BRASÍLICA a respeito desse tema – MUTATIS MUTANDIS:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.534.952/SC, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas

Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.203.882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/02/2013).

E nesta Câmara existe o Voto nº 48.727 do Desembargador J.J. DOS SANTOS, que também concluiu pela ilegitimidade da CDHU, em hipótese símile.

Assim, por minha decisão, DECLARAVA PELA ILEGITIMIDADE DA CDHU, questão de ordem pública que independe de preclusão, e julgava extinto o feito sem apreciação do mérito – em relação à empresa - arcando o A. com as custas e com honorários de 11% sobre o valor dado ao feito.

SINE IRA ET STUDIO.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	FERNANDO FLORIDO MARCONDES	2AA170B8
8	12	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A354772

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2347515-84.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.