



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087143-22.2025.8.26.0000, da Comarca de Macatuba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado ANA PAULA DA SILVA PAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de
Instrumento nº: 2087143-22.2025.8.26.0000
Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
de São Paulo - Cdhu
Agravada: Ana Paula da Silva Paes
Comarca: Macatuba - Vara Única
1ª Instância: 1001220-50.2024.8.26.0333

Voto nº 43.844

EMENTA. Agravo de instrumento. Ação de indenização. Vícios construtivos. Decisão que rejeitou a alegação de litisconsórcio passivo necessário e indeferiu o pedido de denunciação da lide. Inconformismo. Não cabimento. Vícios construtivos. Relação jurídica estabelecida entre a CDHU e os adquirentes submetida ao Código de Defesa do Consumidor. Litisconsórcio passivo necessário. Descabida a inclusão das pessoas indicadas no polo passivo. Ausência de litisconsórcio passivo necessário. Possibilidade de o adquirente do imóvel optar contra quem ajuizará a demanda. Precedentes desta e. Corte. Impossibilidade de denunciação da lide. Pretensão para inclusão de mutuário no polo ativo. Descabimento. Legitimidade ativa de cessionário. Decisão mantida. Recurso não provido.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 229/231 dos autos de origem que, em ação de indenização por vício construtivo, rejeitou a alegação de litisconsórcio passivo necessário e indeferiu o pedido de denunciação da lide.

A agravante pleiteia a reforma da decisão pelas razões de fls. 1/12.

Recurso processado sem o efeito suspensivo (fl. 35). A falta de instauração de contraditório em sede recursal não importa prejuízo à parte adversa.

É o relatório em sede recursal.

O recurso não comporta provimento.

Primeiramente, verifico a incidência do Código de

Defesa do Consumidor à relação jurídica discutida nos autos. O diploma consumerista é claramente aplicável às relações jurídicas existentes entre os compromissários compradores de imóveis e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Muito embora alegue desenvolver atividade sem o objetivo de lucro, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU se enquadra no conceito de fornecedor prevista no art. 3º do Código de Defesa do Consumidor. Ressalte-se que a finalidade lucrativa não é requisito para caracterização de fornecedor e aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Sobre o tema, a lição de Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves:

A respeito da finalidade lucrativa ou não da pessoa jurídica fornecedora, é interessante reproduzir o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que “Para o fim de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o reconhecimento de uma pessoa física ou jurídica ou de um ente despersonalizado como fornecedor de serviços atende aos critérios puramente objetivos, sendo irrelevantes a sua natureza jurídica, a espécie dos serviços que prestam e até mesmo o fato de se tratar de uma sociedade civil, sem fins lucrativos, de caráter beneficente e filantrópico, bastando que desempenhem determinada atividade no mercado de consumo mediante remuneração” (STJ – REsp 519.310/SP – Terceira Turma – Rel. Min. Nancy Andrighi – j. 20.04.2004). Desse modo, entidades beneficentes podem perfeitamente ser enquadradas como fornecedoras ou prestadoras, sem qualquer entrave material. Os fornecedores ou prestadores podem ser pessoas jurídicas de Direito Público ou de Direito Privado. Entre as primeiras, merecem relevo os serviços públicos que estão abrangidos pelo CDC, inclusive com tratamento específico no seu art. 22, tema que ainda será

abordado no presente capítulo. Entre as últimas, os grandes fornecedores e prestadores são empresas privadas, inclusive com atuação em vários países (empresas multi ou transnacionais). Nesse contexto, a dicção legal estabelece que o fornecedor pode ser uma pessoa nacional ou estrangeira, sendo irrelevante qualquer tipo de limitação. Na verdade, o que interessa mesmo na caracterização do fornecedor ou prestador é o fato de ele desenvolver uma atividade, que vem a ser a soma de atos coordenados para uma finalidade específica. (Manual de direito do consumidor: direito material e processual, 6ª Edição, São Paulo: MÉTODO, 2017).

Escorreito, da mesma forma, o indeferimento da inclusão de terceira no polo passivo ou de denunciação da lide.

A agravante pretende a inclusão das empresas CONSÓRCIO MEG e ALCANCE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA no polo passivo da demanda na qualidade de litisconsorte passivo necessário. Alternativamente, requer o acolhimento do pedido de denunciação da lide.

A respeito da alegação de existência de litisconsórcio passivo necessário, entendo não ser o caso. Inexiste disposição de lei determinando a formação de litisconsórcio passivo necessário para o caso em análise e tampouco, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença dependa da citação do referido município ou da construtora, nos termos do art. 114 do Código de Processo Civil.

Assim, não é caso de litisconsórcio necessário, mas apenas e em tese de responsabilidade solidária, podendo o adquirente do imóvel optar contra quem ajuizará a demanda.

Sobre o tema, confira-se os precedentes desta c. Corte:

Agravo de Instrumento nº 2038089-63.2020.8.26.0000

- Obrigação de fazer cumulada com indenização. Insurgência contra a decisão que excluiu a litisdenunciada, Companhia Excelsior de Seguros, bem como indeferiu o pedido de inclusão do Município na lide. Acerto. Agravada que atribui os problemas estruturais do imóvel à agravante, invocando o Código de Defesa do Consumidor. Vedação expressa contida no artigo 88 de denunciação da lide nas demandas que versem sobre relação de consumo. Inviável impor à agravada demandar contra quem não pretende, haja vista não se tratar de hipótese de litisconsórcio necessário. Decisão mantida. Agravo desprovido. (TJSP - Relator (a): NATAN ZELINSCHI, 4ª Câmara de Direito Privado, j. em 24/08/2020).

Agravo de Instrumento nº 2132531-21.2020.8.26.0000

- DENUNCIAÇÃO DA LIDE. COMPRA E VENDA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. CDHU. Pretensão da autora fundada em contrato de compra e venda, com fundamento no art. 12 do CDC. Descabida denunciação da lide à seguradora. Aplicação do art. 88 do CDC. Vedada a denunciação. Precedentes. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. Agravante que é vendedora e credora fiduciária. Município que não participou do contrato de compra e venda. Descabida a inclusão do Município de Anhumas no polo passivo. Precedentes. Recurso não provido. (TJSP - Relator (a): FERNANDA GOMES CAMACHO, 5ª Câmara de Direito Privado, j. em 19/08/2020).

Agravo de Instrumento nº 2213450-94.2020.8.26.0000

- AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Vícios de construção. Legitimidade Passiva da CDHU que decorre do contrato firmado entre as partes. Incidência do CDC. Na qualidade de fornecedora dos produtos adquiridos pelo autor, a recorrente é responsável por todos os defeitos deles decorrentes, exceto se constatada alguma preliminar ou excludente elencada pela legislação. Denúnciação à lide. Pretensão que encontra obstáculo no artigo 88 do CDC, em medida de ampliação do objeto da demanda, com introdução de nova discussão, em prejuízo da consumidora. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP - Relator (a): BERETTA DA SILVEIRA, 3ª Câmara de Direito Privado, j. em 29/10/2020).

Agravo de Instrumento nº 2294056-12.2020.8.26.0000

- Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda firmado com a CDHU. Obrigação de fazer e indenizatória. Vícios construtivos. Decisão interlocutória aplica CDC, inverte ônus da prova e indefere pedido de denúnciação. Inconformismo. Aplicabilidade do CDC que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Presença dos requisitos alternativos autorizadores à inversão, tanto a hipossuficiência da parte autora quanto a verossimilhança de suas alegações. Vedada a denúnciação em demanda consumerista. Ausência de litisconsórcio passivo necessário. Recurso desprovido. (TJSP - Relator (a): PIVA RODRIGUES, 9ª Câmara de Direito Privado, j. em 22/02/2021).

Ademais, é entendimento dominante da jurisprudência e doutrina que a intervenção de terceiro, em regra, não é cabível nos processos em que se discute relação de consumo, nos termos do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido: *“O nosso sistema processual permite que o direito de regresso, desde que decorra ele só do fato da sucumbência numa ação, sem, portanto, a necessidade de intromissão de um outro fundamento, de uma outra causa de pedir, seja postulado na própria ação originária [...] A denunciação da lide, todavia, foi vedada para evitar que a tutela jurídica processual dos consumidores pudesse ser retardada e também porque, em regra, a dedução dessa lide incidental será feita com a invocação de uma causa de pedir distinta. Com isso, entretanto, não ficará prejudicado o comerciante, que poderá, em seguida ao pagamento da indenização, propor ação autônoma de regresso nos mesmos autos da ação originária”* (**ADA PELLEGRINI GRINOVER; KAZUO WATANABE; NELSON NERY JUNIOR**. *“Código de Defesa do Consumidor. Comentado pelos autores do anteprojeto”*. Vol. II, 10ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 2011, comentários ao artigo 88, p. 123).

No caso, por se tratar de demanda que versa sobre relação de consumo, incabível a denunciação da lide.

Por fim, em relação à pretensão para inclusão de mutuário no polo passivo da demanda, de rigor sua rejeição, posto que conta com legitimidade ativa o cessionário decorrente de sub-rogação de direitos relativos aos mutuários originais.

Por estas razões, a decisão agravada deve ser mantida.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator