



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087111-17.2025.8.26.0000, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada NECY FLORENTINO GUERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2087111-17.2025.8.26.0000

Ação : VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO nº
1001334-77.2024.8.26.0627

Agravante: CDHU – COMPANHIA DE
DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravada : NECY FLORENTINO GUERRA

VOTO nº 51702

AGRAVO DE INSTRUMENTO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO –
INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE REJEITOU AS
PRELIMINARES ARGUIDAS PELA RÉ - APLICABILIDADE DO CÓDIGO
DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE NÃO
MERECE ACOLHIMENTO – LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO
RECHAÇADO – CONSUMIDOR QUE PODE ESCOLHER QUEM QUER
INCLUIR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA – RELAÇÃO DE
CONSUMO - IMPOSSIBILIDADE DE DENÚNCIAÇÃO DA LIDE -
DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 417/420 (origem) que, nos autos da ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos morais, dentre outras deliberações, rejeitou as preliminares arguidas pela ré de ilegitimidade de parte e de denunciação à lide.

Recorre a parte-agravante alegando, em suma, que inexistente relação de consumo entre as partes, tendo em vista que foi criada para atendimento de finalidade pública de natureza habitacional. Afirma que não erigiu diretamente as unidades do

empreendimento, que foi construído pela empresa WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. que assumiu a responsabilidade pela solidez da obra, devendo ser deferida a denunciação da lide. Insiste no litisconsórcio necessário e que apenas repassou os recursos financeiros para viabilizar a construção das unidades habitacionais. Pede, ao final, a concessão do efeito suspensivo e o provimento do recurso.

Recurso formalmente em ordem e ora recebido, dispensando-se as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, uma vez que o recurso reúne condições de imediato julgamento, conforme autoriza o artigo 932 do referido *codex*.

É o relatório. Passo a decidir.

Conforme se verifica da análise dos autos, a agravada ajuizou ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização, em virtude de vícios construtivos relacionados ao imóvel que adquiriu da agravante em agosto/2016.

A agravante é parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda, tendo em vista que é responsável pela seleção dos adquirentes, tanto que foi ela quem alienou o imóvel à

agravada e da contratação da construtora, de maneira que responde contratualmente pela entrega do imóvel em condições de habitabilidade.

Não se pode deixar de considerar que a relação existente entre as partes é de consumo, ainda que o objetivo precípua da recorrente não seja a obtenção de lucro, pois esse aspecto não é essencial para a caracterização da relação de consumo.

Com efeito, o artigo 2º da Lei 8.078/90 estabelece, expressamente que *“consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”*.

Nesse diapasão, a relação de consumo pode se dar pela aquisição de um produto, ou pela fruição de um serviço prestado por outrem, sendo certo que o consumidor final, adquirente da unidade habitacional (produto fornecido por ela), obriga-se ao pagamento de determinado valor.

Da leitura do §1º do artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor, pode-se extrair que produto é *“qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”*.

Conclui-se, assim, que toda relação de consumo sempre terá por objeto um produto ou um serviço, e o consumidor deve ser sempre o destinatário final deste produto ou serviço, exatamente como no caso em discussão.

Incontroversa, portanto, a existência de relação de consumo entre as partes, ainda que o objetivo precípua da empresa não seja a obtenção de lucro, pois tal fato não é essencial para caracterizá-la.

E, os artigos 7º, 18, 25, 34 e 51 do Código de Defesa do Consumidor estabelecem que todas as partes inseridas na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si, sendo faculdade do consumidor optar por ingressar com a demanda contra todos os envolvidos ou tão somente contra quem deseja.

Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RELAÇÕES DE CONSUMO. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO. 1. É entendimento desta Corte Superior que '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' (AgInt no AREsp 1.925.425/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022). 2. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido.” (STJ, AgInt no AREsp n. 1.881.140/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 25/4/2023).

Ainda que se admita a existência de um convênio entre o Município e a CDHU, é válida a escolha do consumidor em promover a demanda apenas em face da agravante.

Não há que se falar, portanto, em ilegitimidade da parte-agravante para figurar no polo passivo da ação.

Além disso, o artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor veda a denunciação da lide em demandas de consumo, como no caso ora em apreço, justamente para evitar a ampliação subjetiva da demanda e dificultar o exercício do direito de ação pelo consumidor, cabendo lembrar que eventual procedência do pedido principal, pode servir a uma ação de regresso da companhia em face da construtora, se o caso.

Não se olvide que a recorrida não participou do

convênio firmado entre a agravante e a construtora e a municipalidade, mesmo porque trata-se de relação anterior à estabelecida entre as partes litigantes.

Sobre o assunto, assim já decidiu esta Corte de Justiça:

“Agravamento de instrumento. Indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Programa Nossa Casa. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e pedido de inclusão do Município. Legitimidade da agravante configurada. Aplicação da legislação consumerista. Município no polo passivo. Litisconsórcio passivo necessário. Não cabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denúncia da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2227003-43.2022.8.26.0000; Relator Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado; Data



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Julgamento: 02/12/2022 v.u.)

Assim, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator