



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2383744-43.2024.8.26.0000, da Comarca de José Bonifácio, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado CLAUDIO BORTOLOSSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº. 2383744-43.2024.8.26.0000

Agravante/Ré: Companhia Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU.

Agravado/Autor: Claudio Bortolossi

Juiz(a): Dr(a) Alyne Sousa da Silva

Origem: 2ª Vara Cível do Foro de José Bonifácio

Processo na origem nº 1000602-89.2024.8.26.0306

Voto nº. 6135

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. Ação indenizatória proposta por Claudio Bortolossi contra a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) devido a danos estruturais em imóvel adquirido, incluindo trincas, fendas e umidade. A parte autora busca indenização por danos materiais e morais. A CDHU contestou, alegando prescrição, ilegitimidade passiva e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) a inclusão do município de José Bonifácio no polo passivo da ação e (ii) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual entre as partes.

III. Razões de Decidir. Evidenciada a relação de consumo entre as partes, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, que impede a denúncia da lide. **Inexistência de litisconsórcio necessário com o município de José Bonifácio, conforme precedentes jurisprudenciais, permitindo ao consumidor optar por litigar apenas contra a CDHU.**

IV. Decisão mantida – Recurso desprovido.

**Cuida-se de agravo de instrumento tirado
contra r. decisão que, em ação indenizatória pelo rito comum,
assim dispôs:**

"Vistos. Trata-se de Ação Indenizatória ajuizada por CLAUDIO BORTOLOSSI em face de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, devidamente qualificados nos autos. Aduz a parte autora, em síntese, que adquiriu imóvel (apartamento) da requerida, sendo que este começou a apresentar danos estruturais, tais como trincos e fendas por toda a alvenaria, bem como umidade nos cômodos. Afirma que, diante das avarias, contatou a requerida para que efetuasse os reparos, contudo, não obteve êxito. Objetiva-se, assim, a procedência da ação para que seja a ré condenada a indenizá-la pelas avarias constantes do imóvel, bem como pelos danos morais sofridos. Em sede de tutela de urgência, pleiteou perícia técnica às custas da ré. Juntou documentos (fls. 13/25). Assistência judiciária gratuita concedida (fls. 36/38). Tutela de urgência indeferida (fls. 36/38). Procedida regular citação da ré (fls. 51), esta apresentou contestação (fls. 52/76). Preliminarmente, alegou defeito de representação, sanado às fls. 275/277, impugnou a justiça gratuita concedida, alegou prescrição, levantou a ilegitimidade passiva, litisconsórcio ativo e passivo necessário e denunciou a lide. No mérito, sustenta a improcedência pela não responsabilização civil imputável à ré e pela não caracterização dos danos materiais e morais. Por fim, defende a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Juntou documentos (fls. 77/242). Houve réplica (fls. 246/264). Instadas a especificarem demais provas a produzir, a parte autora pleiteou a produção de prova pericial, enquanto que a ré deixou transcorrer o prazo em silêncio (fls. 268/270). Os autos vieram conclusos. É o relatório. DECIDO. Não sendo o caso de quaisquer das hipóteses de extinção ou julgamento antecipado do

mérito (CPC, Arts. 354 a 356), passo ao saneamento e organização do processo, nos termos abaixo (CPC, Art. 357, caput).I. Das questões processuais pendentes (Art. 357, I) Quanto ao prazo prescricional que incide no presente caso, por se tratar de ação indenizatória em relação à vício de construção, é aquele geral decenal do art. 205 do Código Civil. Aliás, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou acerca do tema: "A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo" (AgInt no AREsp1617354/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJ de 31.8.2020). Logo, considerando que a parte autora tomou posse do imóvel em maio/2018 e ajuizou a presente ação em março/2024, REJEITO a preliminar de mérito levantada. As preliminares de ilegitimidade não devem prosperar, visto que, se reconhecida a procedência do pedido, o(a) requerente será o titular do direito buscado, ao passo que a parte requerida será a responsável pela obrigação. Nesse sentido, leciona Ada Pellegrini Grinover: "(...) Assim, em princípio, é titular de ação apenas a própria pessoa que se diz titular do direito subjetivo material cuja tutela pede (legitimidade ativa), podendo ser demandado apenas aquele que seja titular da obrigação correspondente (legitimidade passiva)" (Teoria Geral do Processo. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 278) Além disso, não se vê a ilegitimidade passiva da requerida CDHU, considerando seu dever fiscalizatório na construção. Com efeito, tem-se que a CDHU figurou como contratante e recebeu os valores pagos pelo autor, de modo que, perante ele, é ela quem deve responder pelos alegados vícios construtivos. A ré é a responsável, perante os adquirentes, por eventuais danos gerados em razão de vícios de construção, considerado ainda que é solidariamente responsável pelo projeto e sua execução, com responsabilidades específicas, o que, contudo, não lhe retira o caráter de solidariedade, ainda mais em relação ao autor. Ademais, o contrato é claro em

estabelecer que cabe à CDHU a fiscalização da obra. Quanto à tese de litisconsórcio passivo necessário com o Município de José Bonifácio-SP, também não prospera, pois trata-se de verdadeira responsabilidade solidária entre a CDHU e o Município, nos termos do art. 25, §1º, do CDC. Por fim, como cediço, o litisconsórcio ativo é, em regra, facultativo, admitindo raríssimas exceções, nas quais não se enquadra a presente demanda. O autor é o comprador do imóvel fornecido pela ré, não existindo qualquer imperativo (legal ou jurídico) que obrigue a inclusão da segunda compradora, Sra. Joana Paula Salvador Camara Bortolossi. Vale consignar que não se está discutindo direito real sobre o bem imóvel – o que, por certo, ensejaria a necessidade de tal inclusão –, mas sim o direito pessoal do comprador (consumidor) de ser indenizado pelo vício do produto fornecido. Destarte, in casu as partes possuem legitimidade ad causam, porquanto titulares do direito em litígio, de modo que REJEITO a preliminar arguida. Quanto à denunciação da lide, também não prospera por não restar configurada qualquer das hipóteses previstas no art. 125 do Código de Processo Civil. Ademais, tratando-se de relação de consumo, fica vedada tal modalidade de intervenção de terceiros por expressa previsão legal (art. 88 do Código de Defesa do Consumidor). REJEITO a impugnação à gratuidade da justiça concedida à parte requerente, posto que a declaração de pobreza e os documentos que instruíram o pedido não foram infirmados por elementos de prova em sentido contrário à presunção de necessitado. Isto é, a parte adversa não demonstrou, através de outros documentos, que a outra parte não possui a condição de hipossuficiente. Além disso, como diligência do Juízo, foi requisitada juntada de documentos aptos a comprovar a situação econômica do núcleo familiar, especialmente a última declaração de imposto de renda, cujo resultado restou negativo, conforme demonstrativo (fls. 30/35). II. Da delimitação das questões de fato e de direito relevantes (Art. 357, II e IV, CPC) Fixo como pontos controvertidos, sem exclusão de outros que se

afigurem necessários, sobre os quais incidirá a prova a ser produzida, (i) a existência e extensão dos vícios constantes no imóvel da parte autora e a obrigação da ré em indenizá-los, bem como (ii) a existência e extensão dos danos morais. III. Da distribuição do ônus da prova (Art. 357, III, CPC) Configura-se, no presente caso, nítida relação de consumo, visto ser a parte autora destinatária final do produto ofertado pela ré no mercado, preenchidos os requisitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Neste sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Decisão que saneou o feito. Inconformismo da requerida, sob a alegação de que é empresa pública, desempenhando atividade que não visa lucro, e, por isso, não se enquadraria na relação de consumo; requereu, ainda, a inclusão do Município de Gastão Vidigal no polo passivo da ação. Desacolhimento. Relação tipicamente consumerista, com consumidor (art. 2º, 'caput', do CDC), fornecedor (art. 3º, 'caput', do CDC) e produto (art. 3º, §1º, do CDC) bem delineados. O Código de Defesa do Consumidor, ao definir a figura do fornecedor, não exige a finalidade lucrativa como pressuposto. Denunciação da lide que é vedada pelo art. 88 do CDC. Não há que se falar em litisconsórcio necessário. Precedentes deste E. TJSP e desta C. Câmara. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2040029-24.2024.8.26.0000; Relatora: Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 07/03/2024) Uma vez configurada a relação de consumo, aplica-se, in casu, o disposto no Art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90, que trata da inversão do ônus da prova, quando, a critério do juiz, a alegação for verossímil ou a parte consumidora hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência. Ora, não há dúvida de que a parte autora é hipossuficiente técnica, econômica e juridicamente no que pertine ao requisito probatório, se comparada à parte requerida. Assim, a inversão do ônus da prova buscará igualar os litigantes, protegendo-se na relação

de consumo aparte hipossuficiente, atendendo-se, desta forma, o princípio constitucional da isonomia. A respeito, leciona Nelson Nery Junior: "Trata-se da aplicação do princípio constitucional da isonomia, pois o consumidor, como parte reconhecidamente mais fraca e vulnerável na relação de consumo (CDC 4º I), tem de ser tratado de forma diferente, a fim de que seja alcançada a igualdade real entre os partícipes da relação de consumo. O inciso comentado amolda-se perfeitamente ao princípio constitucional da isonomia, na medida em que trata desigualmente os desiguais, desigualdade essa reconhecida pela própria lei" (NERY JUNIOR, Nelson, NERY, Rosa Maria Andrade. in CPC Comentado, 3.ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 1354). Assim, DEFIRO o pedido de INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA, determinando ainda que a parte requerida junte todos os documentos relativos à relação de consumo aqui tratada. IV. Das provas a serem ainda produzidas Diante do ponto controvertido fixado e a necessidade de conhecimentos técnicos, DEFIRO a produção de PROVA PERICIAL, na área de engenharia civil, por Perito Judicial devidamente cadastrado no sistema de Auxiliares da Justiça, o qual cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso. Considerando que a prova pericial foi pleiteada pela parte requerente, ficará como encargo do pagamento dos honorários periciais, inclusive com a necessidade de adiantamento, nos termos do Art. 95, caput e §1º, do Código de Processo Civil. Todavia, por ser beneficiária da gratuidade judiciária, os honorários serão suportados por meio da aplicação da recente Resolução nº 910/2023 deste E. Tribunal, fixando-se os honorários de acordo com a tabela anexa da referida Resolução no patamar de 58 UFESPs, que corresponde na presente data ao valor de R\$ 2.050,88 (dois mil e cinquenta reais e oitenta e oito centavos). As partes poderão, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar os quesitos e indicar eventuais assistentes técnicos. Providencie a serventia a devida nomeação do Perito Judicial. Em seguida, INTIME-SE o expert, via e-mail institucional, para

que manifeste concordância com a nomeação, em 5 (cinco) dias, e para que, em aceitando, indique eventuais documentos a serem apresentados pelas partes, ficando, ainda, ciente de que o laudo deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da realização da perícia. Havendo escusa, retornem os autos conclusos para nova nomeação de perito. Em caso de concordância, oficie-se à Defensoria Pública do Estado para reserva e 100% dos honorários periciais. Com a informação de reserva, intime-se o perito para início dos trabalhos. Laudo em 30 (trinta) dias, contados da realização da perícia. Com a juntada do Laudo, INTIMEM-SE as partes para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, oportunidade em que poderão requerer esclarecimentos, pleitear outras provas a serem produzidas (justificando a pertinência) ou apresentar Alegações Finais. Havendo requerimento de esclarecimentos, REMETAM-SE os autos ao expert para prestá-los, em idêntico termo (CPC, Art. 477, § 2º), e, após a resposta, abra-se vista às partes para eventual manifestação, no mesmo prazo. Após, tornem os autos conclusos. Intime-se."

Insurge-se a parte agravante contra indeferimento da **inclusão do município de José Bonifácio no polo passivo da ação**, apontando, para tanto, que não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento, mas que estas foram construídas diretamente pelo município, o qual teria assumido, por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo a este indenizar danos decorrentes da construção. Aduz, ademais, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à contenda, pois é **empresa pública**, cujo objetivo consiste em conferir moradia digna à população carente, **não havendo que se falar em relação de consumo**. Colaciona posicionamentos jurisprudenciais a embasar a pretensão recursal.

Nestes termos, requer o provimento do recurso, para incluir o município no polo passivo da demanda.

Recurso processado **sem efeito suspensivo** (fls. 15/23).

Contraminuta nos autos (fls. 26/32) pugnando pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

1. Respeitada a irresignação recursal, não é o caso de provimento do agravo.

Senão vejamos.

Restou **evidenciada a relação de consumo**, tendo em vista a celebração do instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento imobiliário entre as partes.

Como reiteradamente decidido pelo STJ, **aplicável o CDC aos contratos relacionados ao SFH** (cf. AgRg no REsp 876.837 - MG).

Assim, incidem, neste caso, as **normas de proteção consumerista**, a impedir, inclusive, a denunciação da lide (artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor).

No mais, não se verifica o litisconsórcio necessário com o município de José Bonifácio, como alega a parte agravante, tendo esta e. Corte, recentemente, em casos análogos, afastado referido pleito:

"Agravo de instrumento. Vícios construtivos. Litisconsórcio passivo necessário inexistente. Caso que poderia ser

de litisconsórcio facultativo, mas em razão de solidariedade, que todavia não obriga o adquirente a litigar diante da construtora. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP. Agravo de Instrumento 2197139-57.2022.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 03/10/2022)."

No mesmo sentido:

"CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Indenização por vícios construtivos. Decisão saneadora. Insurgência da ré, alegando a ausência de motivo para a inversão do ônus da prova, inclusive porque não se trata de relação de consumo, e a hipótese de litisconsórcio necessário com o Município que teve participação no programa habitacional. Inexistência de hipótese de litisconsórcio necessário com o Município, conforme parâmetros do art. 114, do Código de Processo Civil. Inversão do ônus da prova corretamente determinada, considerando tratar-se de relação de consumo, além da verossimilhança das alegações da autora, ora agravada. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP. Agravo de Instrumento 2159424-78.2022.8.26.0000; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 28/09/2022)."

E, ainda:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito e, dentre outros pontos, reconheceu a incidência do CDC e indeferiu o pedido de denúncia da lide do município. Afastamento das razões recursais. Incidência do CDC. Cabimento. Irrelevância de a

*agravante não perseguir lucro. **Litisconsórcio com o município. Descabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denunciação da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados.** Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP. Agravo de Instrumento 2213557-70.2022.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 28/09/2022; Data de Registro: 28/09/2022).*

Insta salientar que a parte autora ajuizou a demanda em face da CDHU, eis que com ela firmou o contrato, de modo que, em que pese a eventual possibilidade da responsabilização do município se procedente a ação, poderá a parte agravante ajuizar a competente ação de regresso.

Este Eg. Tribunal, em casos análogos envolvendo a parte agravante e as mesmas alegações ora suscitadas, assim decidiu:

*"AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Vícios de construção – Decisão que indeferiu pedidos de denunciação da lide à Companhia Excelsior de Seguros e de reconhecimento de litisconsórcio necessário da Municipalidade de Coroados – **Irresignação da requerida CDHU, sob o fundamento de que ambas respondem pelo pagamento de eventual indenização e pelo acompanhamento das obras – Descabimento – Hipótese em que se cuida de relação de consumo, sendo expressamente vedada a denunciação à lide pretendida – Ausência de litisconsórcio necessário do Município – Arts. 25, par. 1º, e 88 do CDC e 114 e***

125, par. 1º, do CPC – *Recurso desprovido. (TJSP. Agravo de Instrumento 2047631-37.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2022).*"

Também:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Vício de construção. Sistema Financeiro de Habitação. Incidência do Código de Defesa do Consumidor aos contratos firmados com a CDHU. Preliminar de decadência. Rejeição. Pretensão indenizatória que deve observância ao prazo geral de prescrição (artigo 205 do Código Civil). Precedente do E. STJ. **Agravante que pretende a denúncia da lide ao Município. Impossibilidade. Inteligência do artigo 88, do CDC. Inexistência de litisconsórcio necessário. Pretensão que deve ser deduzida em ação autônoma.** Precedentes desta Corte. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP. Agravo de Instrumento 2149681-78.2021.8.26.0000; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2021).*

E,

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Vícios construtivos - Decisão agravada que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva sustentada pela CDHU, indeferiu a inclusão do município de São Francisco/SP no polo passivo da demanda, assim como o pedido de denúncia da lide em relação à seguradora Companhia Excelsior de Seguros – Insurgência da CDHU - **Relação de consumo caracterizada - Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré - Denúncia da lide à***

seguradora- Impossibilidade - Vedação do art. 88 do CDC - Inclusão do Município no polo passivo - Inexistência de litisconsórcio passivo necessário - Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU - Decisão mantida - Recurso Improvido. (TJSP. Agravo de Instrumento 2162220-76.2021.8.26.0000; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmeira D'Oeste - Vara Única; Data do Julgamento: 29/09/2021).

Mais o seguinte:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Vícios construtivos. Decisão agravada que indeferiu a inclusão do Município de Pereira Barretos no polo passivo da demanda, assim como o pedido de denúncia à lide em relação à Companhia Excelsior de Seguros. Inconformismo da CDHU. Descabimento. Impossibilidade de intervenção de terceiros no caso concreto, por tratar-se de relação de consumo. **Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Vedação de denúncia da lide pelo artigo 88 do CDC que se sobrepõe à norma geral prevista no diploma processual civil, posto que contrária ao princípio da celeridade processual. Regresso que deve se operar mediante ação autônoma. Inexistência, ademais, de litisconsórcio passivo necessário. Município que não participou do contrato de compra e venda. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU.** Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP. Agravo de Instrumento 2146652-20.2021.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/07/2021)."*

**Nessa linha de raciocínio, nada a se alterar na
r. decisão recorrida.**

Por oportuno, prequestionada por esta Turma toda matéria infra e constitucional suscitada pelas partes, com a finalidade de ingresso às Superiores Instâncias, por meio das vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, torna-se desnecessária a citação expressa dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste acórdão.

Advirta-se, no mais, que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios e a reiteração destes, em evidente abuso do direito de recorrer, poderão ensejar a incidência das penalidades previstas no artigo 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

**2. Ante o exposto, nega-se provimento ao
recurso.**

JANE FRANCO MARTINS

Relatora