



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000280706

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2069986-36.2025.8.26.0000, da Comarca Taquaritinga, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são agravados CLAUDINEI DOS SANTOS SILVA, FRANCIELE RACHEL CARVAGLIO, REGINALDO CORTEZ MEDINA e VALQUIRIA ELIZABETH MONTEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2069986-36.2025.8.26.0000

Comarca: Taquaritinga

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

Agravados: Claudinei dos Santos Silva, Franciele Rachel Carvaglio, Reginaldo Cortez Medina e Valquiria Elizabeth Monteiro

Juiz originário: Leopoldo Vilela de Andrade da Silva Costa

Voto nº 42.237

Agravo de Instrumento. Ação indenizatória. Vícios de construção. Litisconsórcio passivo necessário. Pretendida inclusão da Prefeitura Municipal de Fernando Prestes, no polo passivo da ação. Não cabimento. Incidência do CDC no caso em tela. Precedentes dessa Câmara e deste Tribunal. Recurso não provido, com observação.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de indenização por danos materiais e morais, contra a r. decisão de págs. 339/403 do processo originário, na qual o MM Juiz afastou as preliminares arguidas em contestação, consistentes na prescrição, ilegitimidade passiva da Ré, no polo passivo da demanda, da denunciação à lide e do litisconsórcio passivo necessário do Município de Fernando Prestes.

Irresignada, insurge-se a Ré para alegar, em síntese, que os Agravados propuseram a presente ação para alegar a existência de problemas estruturais em suas propriedades, integrantes do empreendimento denominado “Fernando Prestes-D”, bem como afirmaram que a procuraram para providências e solução amigável, porém não obtiveram êxito, razão pela qual requereram sua condenação a efetuar a reparação das supostas falhas estruturais, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. Refere que, ao contestar a ação, preliminarmente, arguiu a ilegitimidade

passiva, bem como a existência de litisconsorte necessário, de modo que requereu a inclusão do Município de Fernando Prestes, uma vez que foi o responsável pela edificação, solidez e conclusão das unidades habitacionais do empreendimento em questão. Todavia, o MM Juiz *a quo* entendeu pelo indeferimento da inclusão do Município de Fernando Prestes no polo passivo da ação, como litisconsorte passivo necessário, bem como não acolheu a arguição de ilegitimidade desta Companhia e determinou o pagamento da integralidade dos honorários periciais, por entender que se aplica a inversão do ônus da prova. Esclarece que se caracteriza como Empresa Pública Estadual, integrante da Administração Pública Indireta do Estado de São Paulo, criada com o objetivo de conferir moradia digna à população mais carente, que não lograria êxito em obtê-la no denominado mercado imobiliário regular e, para tanto, promove a edificação de habitações de interesse social, para posterior atribuição a famílias previamente cadastradas, em cumprimento à política habitacional do Governo do Estado, mediante financiamento subsidiado, portanto, não há como se cogitar a existência de relação de consumo, uma vez que a atividade desenvolvida por ela não visa lucro, de modo que a r. decisão, que aplicou as disposições do Código de Defesa do Consumidor, não deve ser mantida, pois ela foi criada para atendimento de finalidade pública de natureza habitacional, nos termos do artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal. Argumenta que, conforme se denota do convênio firmado, ela não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, pois foi efetivamente construído pelo Município de Fernando Prestes, que assumiu, por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ele indenizar eventual dano decorrente da construção. Ressalta que tal inclusão se faz necessária, em razão de o Município ser o responsável pela doação do terreno, obtenção das aprovações perante os órgãos públicos, bem como pela construção e fiscalização do empreendimento habitacional “Fernando Prestes-D”. Desse modo, pugna pela concessão do efeito suspensivo, bem como pela reforma da r. decisão agravada, a fim de ser determinada a inclusão do Município de Fernando Prestes no polo passivo da ação.

Recurso tempestivo. Preparo anotado (págs. 13/14).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não foi concedido o efeito suspensivo pleiteado.
Dispensado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC.

É o relatório.

O presente recurso não comporta acolhida.

De início, de rigor o reconhecimento de que aplicáveis ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, pois já 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.

Respeitados julgados em sentido diverso, evidente a relação de fornecedor e consumidor, enquanto o aspecto de obtenção de lucro não é inerente à caracterização da relação como de consumo. Esse posicionamento já foi lançado por essa C. 3ª Câmara, quando da análise da Apelação n. 1000305-67.2018.8.26.0282, de relatoria do Desembargador CARLOS ALBERTO DE SALLES, e em data mais recente na análise do Agravo de Instrumento nº 2140073-22.2022.8.26.0000, de relatoria do Desembargador DONEGÁ MORANDINI.

Do mesmo modo, correto o afastamento da pretensão à inclusão da Municipalidade no polo passivo da ação, como reiteradamente já enunciado por essa 3ª Câmara, em casos análogos, também por insurgência da mesma Agravante (Agravo de Instrumento nº 2069974-61.2021.8.26.0000 e Agravo de Instrumento 2189162-48.2021.8.26.0000).

Sobre o assunto, ainda, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, em outro caso análogo:

2069986-36.2025.8.26.0000
Voto nº 42.237

“Agravado de instrumento. Ação de obrigação de fazer cumulada com revisional de contrato e reparação de danos. Decisão que inadmitiu a intervenção do Município de Jales na lide e inverteu o ônus da prova. Manutenção. Aplicabilidade do CDC aos contratos firmados com a CDHU. Cabimento da inversão do ônus da prova. Notória hipossuficiência técnica da mutuária. Precedente do C. STJ. Impossibilidade de incluir o Município de Jales no polo passivo. Vedação expressa contida no art. 88 do CDC. Ausência de hipótese de litisconsórcio necessário. Decisão mantida. Agravado desprovido” (Agravado de Instrumento nº 2045615-47.2021.8.26.0000 – Des. Rel.: NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA – julgado em 25/03/2021).

Assinalo que o dispositivo legal a ser observado é o artigo 12 do diploma consumerista, que impõe à fornecedora do produto (no caso a unidade habitacional) a prova de que o entregou sem os defeitos invocados. Como a Agravante indica a inexistência dos defeitos, caberá a ela a prova de que entregou o produto de forma adequada e, portanto, a ela competirá oportunamente satisfazer os honorários periciais, sem que se deva, portanto, falar em inversão do ônus da prova, mas de sua efetiva observância para tanto.

A respeito, elucidativo o julgado do Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCÊNDIO DE VEÍCULO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR FATO DO PRODUTO. ÔNUS DA PROVA. FORNECEDOR. 1. Ação de compensação por danos materiais e morais ajuizada em 28/02/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 27/10/2020 e concluso ao gabinete em 14/07/2021. 2. O propósito recursal consiste em definir, para além da negativa de prestação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisdicional, a quem incumbe o ônus de comprovar o defeito do produto, ou a sua inexistência, no âmbito do Código de Defesa do Consumidor. 3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. 4. O fornecedor responde, independentemente de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos do produto (art. 12 do CDC). O defeito, portanto, se apresenta como pressuposto especial à responsabilidade civil do fornecedor pelo acidente de consumo. Todavia, basta ao consumidor demonstrar a relação de causa e efeito entre o produto e o dano, que induz à presunção de existência do defeito, cabendo ao fornecedor, na tentativa de se eximir de sua responsabilidade, comprovar, por prova cabal, a sua inexistência ou a configuração de outra excludente de responsabilidade consagrada no § 3º do art. 12 do CDC. 5. Hipótese em que o Tribunal de origem não acolheu a pretensão ao fundamento de que os recorrentes (autores) não comprovaram a existência de defeito no veículo que incendiou. Entretanto, era ônus das fornecedoras demonstrar a inexistência de defeito. 6. Recurso especial conhecido e provido” (REsp 1955890/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 05/10/2021, DJe 08/10/2021).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

João Pazine Neto

Relator