



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293794

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031822-02.2025.8.26.0000, da Comarca de Ibaté, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravado ROSENI NEPOMUCENO SOUZA.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº: 2031822-02.2025.8.26.0000

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

Agravada: Roseni Nepomuceno Souza

Interessados: Fernanda Rafaela da Silva Corrêa e outros

Comarca de Ibaté

Voto nº 13.300

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA.

*Vícios construtivos. Decisão que inverteu o ônus da prova, rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva da requerida, afastou a denúncia da lide da empresa Construtora ALMEIDA MARINCONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA. e determinou o pagamento dos honorários periciais pela ré. Irresignação da CDHU. Não acolhimento. Natureza e finalidade social das agravantes que não inviabilizam a inversão. Dificuldade de cumprimento do encargo pelos agravados. Agravante que é responsável pela construção e fiscalização do projeto, daí porque deve figurar no polo passivo em ações que buscam reparos de vícios construtivos hipótese dos autos de origem. Denúnciação da lide que não deve ser acolhida, nos termos dos arts. 12 e 88 do CDC. Decisão mantida. **Recurso não provido.***

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da ação indenizatória ajuizada por Claudemir Marques e outro em face de CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, inverteu o ônus da prova, ante a hipossuficiência técnica e econômica dos requerentes, rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva da requerida, afastou a denúncia da lide da empresa Construtora ALMEIDA MARINCONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA. e determinou o pagamento dos honorários periciais pela ré (fls. 218/221 do autos de origem).

Busca a agravante a concessão do efeito suspensivo e, ao final, a

reforma da decisão, sob o argumento de que não se aplica o CDC ao presente caso. Por essa razão, alegam ser desprovida de amparo legal a inversão do ônus da prova, cujo afastamento requer. Pede a denunciação da lide da construtora, pois o imóvel foi efetivamente construído pela empresa ALMEIDA MARINCONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, a qual, como se demonstra nesta defesa, assumiu por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ela indenizar eventual dano decorrente da construção. Afirma ser caso de litisconsórcio passivo necessário. Alega que a simples inversão do ônus da prova, não obriga a requerida, suportar as custas referentes a produção de provas requeridas pela parte contrária. Pede o sobrestamento do feito até comprovação da provocação do fornecedor pare que possibilite o atendimento administrativo do pleito, nos termos do Comunicado CG Nº 424/2024, com respectiva comprovação nestes autos e intimação da requerida para ciência. (fls. 1/15).

Em sede de análise preliminar, restou indeferida a antecipação da tutela recursal (fls. 55/57).

Não foi apresentada contraminuta (fl. 59).

É o relatório.

O recurso não deve ser provido.

Está-se diante de ação em que pretendida indenização em decorrência de vícios construtivos apresentados pelo imóvel adquirido pelos ora agravados através de instrumento particular de venda e compra de imóvel firmado com a agravante.

Pois bem.

A natureza da relação jurídica entre as partes está albergada pelo Código de Defesa do Consumidor, visto que a parte autora é a destinatária final dos serviços prestados pela parte ré, que o faz de forma contínua e habitual no desenvolvimento de sua atividade comercial, enquadrando-se ambas nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos arts. 2º e 3º do aludido Codex.

Assim, de rigor a inversão do ônus probatório, de modo que os

agravados, na condição de consumidores, dada sua hipossuficiência, fazem jus à facilitação da defesa de seus direitos, nos termos do art. 6º, VIII, do referido Diploma.

Com efeito, os agravados não possuem condições de produzir as provas necessárias para a comprovação do seu direito, tendo em vista a sua hipossuficiência técnica.

A produção da prova no presente caso amolda-se ao disposto no §1º do artigo 373, segundo o qual: "(...) diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do caput ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, desde que o faça por decisão fundamentada, caso em que deverá dar à parte a oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe foi atribuído".

Nessa esteira, bem vislumbrada a hipossuficiência da parte pela decisão recorrida e a consequente inversão do ônus da prova, vez que, conforme dicção do art. 373, §1º, do Código de Processo Civil, contata-se excessiva dificuldade de cumprimento do encargo pelos adquirentes do imóvel, certo desfrutarem as agravantes de maior facilidade quanto à obtenção da prova, mormente por terem se encarregado da construção do bem.

Anoto ser pacífico o entendimento deste E. Tribunal no sentido de que a companhia habitacional, em contratos desta natureza (aquisição de bem imóvel no âmbito e mediante recursos do Sistema Financeiro da Habitação), a CDHU não figura como mera estipulante. Ao contrário, é responsável pela construção e fiscalização do projeto, daí porque deve figurar no polo passivo em ações que buscam reparos de vícios construtivos hipótese dos autos de origem.

Ademais, o pleito visando a denúncia da lide da construtora não comporta acolhida, eis que a parte agravada fundou a pretensão exordial na regra do artigo 12 do CDC, daí porque a vedação contida no artigo 88 do mesmo diploma legal impede a intervenção pretendida.

No mesmo diapasão, em caso análogo, já decidiu esta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. 1.- Indenização lastreada na existência de vício construtivo. 2.- Independentemente da alegação de ausência de finalidade lucrativa da CDHU, aplica-se o CDC aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Precedente do STJ. 3.- Inversão do ônus da prova. Sustentada ausência dos requisitos para a providência. Não acolhimento. Manifesta dificuldade do adquirente em comprovar os vícios na construção da edificação. Questão, por outro lado, facilmente demonstrada pela agravante, responsável pela construção. Correta inversão do ônus probatório. Expertise que revela a possibilidade de aclaramento das questões pela CDHU, com inequívoca facilidade. Observância do princípio da cooperação (art. 6º, CPC). 4.- Denúnciação da lide. Descabimento. Art. 88 do CDC. 5.- Litisconsórcio passivo necessário com o Município. Não configuração. Art. 114 do CPC. Agravado firmou o contrato apenas com a agravante e não integra a relação jurídica entre a CDHU e o Município de Osvaldo Cruz. Jurisprudência da Câmara. AGRADO DESPROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº 2140073-22.2022.8.26.0000; Rel. Des. Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/07/2022).

Destarte, há de ser mantida a decisão recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos acima delineados.

SCHMITT CORRÊA

Relator