



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015574-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Guariba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada JULIANA APARECIDA GUEDES DA CUNHA SANTOS (HERDEIRA DE LUCIO GUEDES DA CUNHA,FALECIDO EM 27/10/2011–CPF Nº 74348345872).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Na parte conhecida, negaram provimento ao recurso, por VU**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2015574-58.2025.8.26.0000
Agravante: CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
Agravado: Juliana Aparecida Guedes da Cunha Santos
Comarca: Guariba
Voto nº 25365

Ônus da prova - Responsabilidade civil - Vícios construtivos - Inversão do ônus da prova - Admissibilidade - Relação de consumo caracterizada - Hipossuficiência técnica do consumidor - Art. 6º, VIII, do CDC – Pretensão de inclusão da empresa Garça Construções Ltda. no polo passivo da ação – Impossibilidade - Litisconsórcio facultativo - Art. 88 do CDC – Precedentes – Decisão mantida - Recurso desprovido na parte conhecida.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão que, nos autos da ação de indenização por danos morais e materiais, aplicou o CDC ao caso, afastando a ilegitimidade passiva da requerida, bem como rejeitou o pedido de denunciação da lide, sob o fundamento de não ter a ré demonstrado a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no art. 125 do CPC.

Alega a agravante que o CDC não se aplica ao caso, já que não se visa lucro com a construção de moradias populares, bem como que a empresa Garça Construções Ltda. responsabilizou-se contratualmente pela solidez da obra, sendo, portanto, quem pode rebater os argumentos da agravada e indenizar eventual dano decorrente de construção, nos termos do art. 125, inc. II, do CPC. Afirma que a decisão impôs a ela as despesas da prova pericial, o que não deveria subsistir, por não ser decorrência da inversão do ônus probatório. Requer o efeito suspensivo, bem como, ao final, a reforma da decisão agravada.

Recurso tempestivo, preparo recolhido (fls. 53) e

processado somente no efeito devolutivo (fls. 55/56). Sem contraminuta (certidão de fl. 58).

É o relatório.

Argumentação e Dispositivo

Inicialmente e como já consignado no despacho inicial, a decisão agravada determinou que os honorários periciais deveriam ser pagos pela requerente, que, por sua vez, é beneficiária da justiça gratuita, nos termos da Deliberação nº 92 da CSDP, atualizada pela Resolução pela 910/2023, o que inviabiliza a apreciação do pedido relacionado ao pagamento das despesas da prova pericial pela agravante.

Já no que se refere aos outros temas abordados, observa-se que as partes celebraram contrato de venda e compra de imóvel com financiamento imobiliário e pacto de alienação fiduciária em garantia pelo sistema financeiro de habitação e outras avenças.

Relatou a autora que após receber as chaves do referido imóvel passou a perceber inúmeros defeitos, tanto na área externa, quanto interna do bem.

Ajuizada a presente ação, foi determinada a produção de prova pericial, para avaliação de eventuais vícios na construção do imóvel. O D. Juízo *a quo*, assim, ao sanear o feito, afastou o pedido de ilegitimidade passiva da requerida, bem como rejeitou o pedido de denunciação da lide, o que motivou o presente recurso.

Sem razão, contudo, a agravante.

Na hipótese, a CDHU figura como vendedora do imóvel, o que lhe atribui a condição de fornecedora, estando presente a relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC; já a adquirente é destinatária final do produto.

Evidente, assim, que a agravante reúne melhores

condições de abordar a situação do imóvel, uma vez que afeita à atividade de construção, tendo expertise para contratação de empresas especializadas no ramo.

E, reconhecida a hipossuficiência técnica dos consumidores, a par da verossimilhança dos fatos narrados, correta a inversão do *onus probandi*.

Por outro lado, a circunstância de se tratar de ente público, exercendo função social de fornecimento de moradia, não afasta a incidência do CDC, como expressamente prevê o art. 3º do Código.

Neste sentido a jurisprudência desta Egrégia 1ª Câmara de Direito Privado:

"Agravado de instrumento. CDHU. Ação indenizatória em razão de vícios construtivos. Decisão que determinou inversão do ônus da prova, indeferiu requerimento de litisconsórcio necessário com o Município e rejeitou denúncia da lide. Manutenção. Caracterização de relação de consumo. Inversão do ônus da prova cabível em razão da hipossuficiência do adquirente e obrigação a cargo do vendedor de comprovação da inexistência do defeito. Responsabilidade da CDHU como vendedora do bem, inexistindo litisconsórcio necessário com o Município. Denúncia da seguradora incabível. Falta de demonstração de cobertura do risco objeto da ação e limitação oriunda do CDC quanto a esta intervenção. Precedentes. Recurso desprovido." (Agravado de Instrumento nº 2015092-18.2022.8.26.0000; Rel. Des. Enéas Costa Garcia; j. 25/03/2022).

"Responsabilidade civil. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora e em indenização por danos morais. Existência, entre as partes, de relação de consumo sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. CDHU que é responsável solidária pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a empresa contratada para a execução do projeto e das obras do conjunto habitacional que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Prazo para execução dos reparos fixado na sentença que não comporta dilação, ainda que sendo a ré empresa de economia mista haja necessidade de abertura de licitação. Dano moral configurado. Imóvel com danos físicos e com ameaça de desabamento. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização fixada em R\$ 5.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da

proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1002029-39.2020.8.26.0411; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2º Vara; Data do Julgamento: 14/03/2022; Data de Registro: 14/03/2022).

"PROVA - Ação de indenização por danos materiais e morais - Venda de imóvel em desconformidade com publicidade - Inversão do ônus probatório - Relação de consumo - Notória a hipossuficiência técnica do autor para demonstrar aspectos relacionados à conformidade entre produto anunciado e produto vendido - Verossimilhança das alegações do autor - Evidenciada a subsunção do caso concreto à norma do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor - Decisão mantida - Recurso desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2215680-75.2021.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascardi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2021; Data de Registro: 19/10/2021).

Ademais, o ônus probatório já era da parte agravante, pois se trata de imputação de cumprimento imperfeito do contrato, de modo que era do devedor o ônus da prova a respeito do cumprimento exato da prestação.

No que se refere ao pedido de inclusão da empresa Garça Construções Ltda. no polo passivo da ação, melhor sorte não socorre a agravante.

Isto porque, a CDHU, na condição de vendedora do imóvel, é responsável perante o adquirente. Há, na hipótese, responsabilidade solidária e a parte autora pode ajuizar a demanda exclusivamente contra a recorrente CDHU, como o fez.

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 (STJ, REsp 1739718/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2020, DJe 04/12/2020).

Em caso de procedência da ação, *"a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denúncia da lide"* (art. 88 do CDC).

Nessa direção, é iterativa a jurisprudência desta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Corte.

Ante o exposto, na parte conhecida, nego
provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator