



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313199

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069992-43.2025.8.26.0000, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada CARLA RENATA GALASSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 2025/50655
AGRV.N° : 2069992-43.2025.8.26.0000
COMARCA: OSVALDO CRUZ
AGTE. : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
AGDA. : CARLA RENATA GALASSI
JUIZ (A) : LÍVIA MARIA MACAGNAN CICILIATI

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indenização por danos morais e materiais – Compra e venda de imóvel – Sistema financeiro da habitação – Vícios construtivos – Decisão que reconheceu a relação de consumo, rejeitou a preliminar de ilegitimidade da CDHU, indeferiu o pedido de inclusão do Município no polo passivo da demanda, inverteu o ônus da prova, determinando o custeio pela ré – Insurgência da autarquia ré – Cabimento parcial – O tema ilegitimidade de parte, afastado pela decisão agravada não desafia agravo de instrumento – Precedentes do STJ – A relação é de consumo e o art. 88 do CDC veda a denúncia da lide em tal caso, conferindo à ré-agravante o direito de regresso contra terceiros – Não é o caso de reconhecer o litisconsórcio passivo necessário, pois a legislação não impõe o litisconsórcio para hipóteses como essa e a citação de todos aqueles que participaram da cadeia de fornecimento é dispensável, de modo que inaplicável o disposto no art. 114 do CPC – As normas consumeristas visam facilitar o acesso e a defesa do consumidor em processos judiciais, o que obsta que terceiros integrem a demanda – Inversão do ônus da prova que não importa em automática inversão do dever de custeio dos honorários periciais – Hipótese em que apenas a autora pleiteou a produção da prova técnica, devendo ela suportar os respectivos ônus, na forma do artigo 95, § 3º, do CPC – RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO EM PARTE.

Agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, tirado em ação de indenização por danos materiais e morais por vícios construtivos, ajuizada pela agravada em face da agravante, em que, pela decisão de fls. 398/404, que saneou o processo, aplicou o CDC; rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva; rejeitou a alegação

de litisconsórcio passivo necessário; rejeitou o pedido de denunciação da lide do Município de Osvaldo Cruz; v) determinou a realização de prova pericial; inverteu o ônus da prova e determinou o custeio da perícia pela ré/agravante.

A agravante sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pois sua atividade não visa lucro; a relação jurídica estabelecida com o beneficiário não se enquadra no conceito de relação de consumo e *“foi criada para atendimento de finalidade pública de natureza habitacional, nos termos do artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal.”* (sic – fls. 06).

Afirma que não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em discussão, construído pelo Município de Osvaldo Cruz, responsável pela solidez da obra e por eventual dano decorrente da construção. Defende a necessidade de denunciação da lide do referido Município, nos termos do art. 125, II, do CPC.

Argumenta que a simples inversão do ônus da prova, não obriga a ré a suportar as custas referentes a produção de provas requeridas pela parte contrária, que deve arcar com os custos da perícia.

Pugna pela atribuição de efeito suspensivo, requerendo, ao final, o provimento do recurso.

Despacho inicial às fls. 55/56, concedendo o efeito postulado.

Resposta apresentada às fls. 60/69.

Nova conclusão em 20/03 (fls. 70). Caso estudado e voto concluído no dia 25.

É o Relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, decorrentes de vícios construtivos, ajuizada pela agravada em face da agravante, sob o fundamento de que adquiriu o imóvel em questão da ré, que passou a apresentar defeitos e vícios construtivos, pugnando pela indenização material decorrente dos reparos necessários e a indenização pelos danos morais sofridos com o sofrimento infligido por alegada condição.

Quanto à questão da ilegitimidade de parte, é caso de não conhecer do recurso porque ela não desafia agravo de instrumento, na linha do que vem decidindo o STJ, no **REsp. 1.725.018-SP**, 3ª Turma, Relª. Minª Nancy Andrighi, j. 19.03.19, v.u., DJe 22.03.19, no **REsp 1.724.453-SP**, mesma Turma, Relatora, data de julgamento e publicação, e no **Ag.Int no AREsp 1.063.181-RJ**, Segunda Turma, Relª Minª Assusete Magalhães, j. 19.09.19, v.u., DJe 24.09.19 (citando precedentes).

Não há que se falar em inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso; com efeito, a relação estabelecida entre as partes se subsumi perfeitamente aos conceitos de fornecedora por parte da agravante e consumidores pelos agravados, a teor dos arts. 2º e 3º, ambos do CDC¹, destacando-se, desde logo, que o preceptivo consumerista não exige, para o preenchimento do posto de fornecedor, que a atividade gere ou não lucro.

A relação afigura-se como de consumo e o art. 88 do CDC veda a denunciação da lide em casos tais, garantido à ré-agravante

¹ CDC, “Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

[...]

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”.

o direito de regresso.

De todo modo, a denunciação da lide não é obrigatória, nos termos do art. 125, caput e § 1º, do CPC.

Eis a literalidade do dispositivo:

“Art. 125. É admissível a denunciação da lide, promovida por qualquer das partes:

I - ao alienante imediato, no processo relativo à coisa cujo domínio foi transferido ao denunciante, a fim de que possa exercer os direitos que da evicção lhe resultam;

II - àquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo. §

1º O direito regressivo será exercido por ação autônoma quando a denunciação da lide for indeferida, deixar de ser promovida ou não for permitida.”.

“A ausência de denunciação da lide gera apenas a preclusão do direito de a parte promovê-la, sendo possível ação autônoma de regresso” (Enunciado nº 120 do FÓRUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS).

Não é o caso de reconhecer o litisconsórcio passivo necessário, como sugere a recorrente, pois a legislação não impõe o litisconsórcio para hipóteses como essa e a citação de todos aqueles que participaram da cadeia de fornecimento é dispensável, de modo que inaplicável o disposto no art. 114 do CPC.

As normas consumeristas visam facilitar o acesso e a defesa do consumidor em processos judiciais, o que obsta que terceiros integrem a demanda.

Isso acarretaria novas discussões que não interessam

à adquirente prejudicada.

No entanto, ainda que seja aplicável a inversão do ônus da prova, é certo que tal inversão não implica na automática inversão da responsabilidade pelo pagamento dos honorários sucumbenciais, devendo prevalecer a regra prevista no artigo 95 do CPC.

No caso vertente, apenas a autora, ora agravada, pleiteou a produção de prova pericial, conforme petição em fls. 395/396, de forma que o custeio da referida prova deve ser suportado por ela, todavia, considerando ser a agravada beneficiária da gratuidade da justiça (fls. 104 na origem), o pagamento deve ser realizado na forma do § 3º, do artigo 95 do CPC.

Em face do exposto, pelo meu voto, **CONHEÇO EM PARTE O RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, DOU PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos da fundamentação.

MIGUEL BRANDI
Relator