



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322195

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053448-77.2025.8.26.0000, da Comarca de Bastos, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados DANIELLE CRISTIANE LOPES DA SILVA SIQUEIRA e ADRIANO DE SOUZA SIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº **2053448-77.2025.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Bastos / Vara Única**

Magistrada: **Eduardo Kenji Yamamoto**

Agravante(s): **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU**

Agravado(a)(s): **Danielle Cristiane Lopes Da Silva Siqueira e outro**

Voto nº 9484

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indenização por danos morais – Imóvel adquirido da CDHU – Tese autoral no sentido de que o imóvel foi entregue com vícios construtivos – Pretensão de obrigar a CDHU a indenizar os danos materiais e morais disso decorrentes – Decisão saneadora que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indefere a denúncia à lide da construtora e do Município ou suas inclusões como litisconsortes necessários – Acerto – Irresignação da ré – Não acolhimento – A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo plenamente responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa – Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário – CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente – CDC aplicável – Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do Código Consumerista – Acolhimento, no entanto, da irresignação quanto ao custeio da prova pericial – Custeio da prova que não se confunde com a inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, CDC) – Perícia determinada de acordo com requerimento da parte autora,

que deve custeá-lo – Decisão reformada nesse sentido –
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Eduardo Kenji Yamamoto, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Bastos que, às p. 521/523 dos autos originários, ação de indenização por danos morais e materiais promovida por **DANIELLE CRISTIANE LOPES DA SILVA SIQUEIRA E OUTRO** contra **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, rejeitou a preliminar de ilegitimidade e indeferiu o pedido de denunciação à lide formulado pela requerida.

Recorre a requerida arguindo, em síntese, que: i) há carência da ação no caso em apreço; ii) é parte ilegítima para figurar no polo passivo, sendo os verdadeiros responsáveis o Município de Bastos e a Lemman Construções e Comércio Ltda., dado que a agravante é mera mandatária, não respondendo pelos danos reclamados; iii) o valor da causa deve ser reavaliado; iv) a parte autora não faz jus aos benefícios da gratuidade de justiça; v) a simples inversão do ônus da prova não obriga a ré a suportar as custas referentes à produção de provas requeridas pela parte contrária.

Requer, portanto, a reforma da r. decisão a fim de que: a) a autora custeie as despesas referentes à perícia; b) seja determinada a inclusão do Município de Bastos e de Lemman Construções e Comércio Ltda no polo passivo da demanda na qualidade de denunciados. Pleiteia, ainda, pela atribuição de efeito suspensivo (p. 1/15).

Decisão atribuindo efeito suspensivo apenas quanto à determinação de custeio integral da perícia por parte da agravante (p. 120/122).

Contraminuta às p. 130/145.

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 16/17).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Incontroverso que a CDHU vendeu para a parte agravada o imóvel versado na petição inicial, a partir do que a agravante se torna legitimada a responder por eventuais pleitos que decorram desse negócio.

Em primeiro lugar, há de se consagrar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à situação telada, dada a evidente relação de consumo.

Isto porque a fixação do regime jurídico depende apenas da sua causa, sendo irrelevante a forma societária pela qual se organizou a prestadora, ainda que sem fins lucrativos, contentando-se com a **natureza da atividade**.

Nesse tópico, interessante a observação do Insigne Desembargador Francisco Loureiro ao defender que "entender o contrário seria admitir que por ato unilateral da fornecedora, mediante simples alteração de seu objeto social, cambiasse do regime jurídico do Código de Defesa do Consumidor para o Código Civil, em manifesta fuga das normas protetivas cogentes do consumidor" (**TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº 2096918-37.2020.8.26.0000 – j. 18.06.2020**).

A partir de tal premissa, evidente que a CDHU integra a cadeia de consumo e, albergada pela responsabilidade solidária, pode ser demandada isoladamente, independentemente do que tenha pactuado com o terceiros.

A venda, afinal, foi promovida pela CDHU.

Se há responsabilidade solidária, possível a demanda contra um, alguns ou todos os responsáveis pelo dano.

A legitimidade é, pois, concorrente, e como tal não se vislumbra a figura do litisconsórcio necessário; **sem prejuízo do que, em relação interna, tenha a CDHU a resolver contra quem entender efetiva responsável.**

Noutro giro, incabível a intervenção de terceiros por via da denunciação da lide porque empenço legal *ex vi* do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, a saber, "na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide".

A construtora, a propósito, sequer figurou no negócio.

Desta forma, bem rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela CDHU, não havendo se falar em admissão do pedido de inclusão de outra pessoa jurídica no polo passivo; **tampouco em denunciação da lide, vedada pelo próprio Código de Proteção e Defesa do Consumidor.**

Também não há que se falar em falta de interesse de agir ou desacerto quanto ao valor da causa. Inexiste óbice para a propositura da demanda, pois denota-se da impossibilidade da parte, por si só, conseguir a pretendida indenização pelos danos do imóvel.

Conforme já bem analisado pelo douto juízo *a quo*, o valor atribuído à causa corresponde ao pretenso proveito econômico dos autores, na forma do artigo 292, incisos V e VI, do Código de Processo Civil. Não se exige, para fins de atribuição de valor, que a parte autora apresente, no ajuizamento da ação, orçamento com descrição minuciosa de valores, até porque o efetivo valor das indenizações é questão de mérito.

Melhor sorte não assiste à agravante quanto à impugnação ao benefício da gratuidade de justiça. A recorrente não traz aos autos qualquer respaldo comprobatório acerca da alegação de que a parte agravada não faz jus ao benefício concedido.

Caberia à agravante, ao impugnar a concessão do benefício da gratuidade, trazer aos autos documentos ou quaisquer elementos para corroborar a tese de inviabilidade de deferimento do benefício. À míngua de demonstração nesse sentido, mantém-se o deferimento da gratuidade.

Assiste razão à agravante, no entanto, quanto à tese de que a simples inversão do ônus da prova, não obriga a requerida a suportar as custas referentes a produção de provas requeridas pela parte contrária. Conforme já mencionado, a existência de relação de consumo entre as partes é incontroversa, do que exsurge a possibilidade de inversão do ônus probatório de que cuida o art. 6º, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor, notadamente diante da manifesta hipossuficiência técnica e financeira da parte agravada frente à expertise da fornecedora requerida.

No entanto, como cediço, não se confunde o ônus probatório com o ônus do custeio, mormente quando a própria lei dá disciplina específica à hipótese do processo, em que determinada a produção da perícia por requerimento da parte autora, conforme inteligência do artigo 95, *caput*, do Código de Processo Civil:

“Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houve indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes”.

(...) § 3º Quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:

I - custeada com recursos alocados no orçamento do ente público e realizada por servidor do Poder Judiciário ou por órgão público conveniado;

II - paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.”

No caso em apreço, considerando que a prova pericial foi determinada pelo requerimento da parte autora, o custeio é de sua responsabilidade, nos termos do artigo 95 de nosso estatuto processual civil já transcrito. Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Insurgência contra decisão que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam e indeferiu a inclusão de empresa contratada no polo passivo da demanda, na qualidade de denunciada ou de litisconsorte passivo necessário, bem como, imputou à agravante o pagamento dos honorários periciais. Aplicabilidade do CDC. Legitimidade passiva da CDHU verificada. Ausência de hipótese de litisconsórcio passivo necessário. Impossibilidade de denunciação da lide. Observância ao art. 88 do CDC. Adiantamento dos honorários periciais que deve ser realizado nos termos do art. 95 do CPC. Inversão do ônus da prova que não importa em inversão do custeio da prova pericial. Decisão parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(Agravado de Instrumento nº 2207433-03.2024.8.26.0000; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. LIA PORTO; j. 27/08/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de indenização por danos materiais e morais envolvendo vícios construtivos. Insurgência à r. decisão que rejeitou a arguição de ilegitimidade “ad causam” e indeferiu a pretensão de denunciação à lide do Município de Parapuã. Caracterização de relação de consumo, sendo a agravante a fornecedora e o autor consumidor, destinatário final. Inexistência de intuito lucrativo que não descaracteriza a relação de consumo em relação de direito material. Vedação à denunciação da lide. Art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, sendo descabida a inclusão de terceiros no polo passivo, ante a inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Custeio da prova pericial. A inversão do ônus da prova não implica na inversão também do seu custeio. Aplicação do art. 95 do CPC. Autora, beneficiária da justiça gratuita, que requereu exclusivamente a perícia, devendo esta ser custeada pelo Fundo Especial destinado para este fim. Decisão reformada em parte. Recurso a que se dá parcial provimento (Agravado de Instrumento nº 2150373-72.2024.8.26.0000; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES; j. 25/06/2024).

Agravado de instrumento. Ação indenizatória. Compra e venda de imóvel. Relação de consumo. Inversão do ônus da prova. Atribuição à requerida da obrigação de custear a realização da prova pericial. Descabimento.

Perícia que, requerida unicamente pela parte hipossuficiente, deve ser produzida na forma do art. 95, § 3º, do CPC. Entendimento prevalente nesta c. 7ª Câmara de Direito Privado. Decisão reformada. Recurso provido (Agravado de Instrumento nº 2147083-49.2024.8.26.0000; 7ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ADEMIR MODESTO DE SOUZA; j. 27/05/2024).

Considerando que a perícia foi requerida somente pela parte autora, beneficiária da justiça gratuita (p. 76 dos autos de origem), tal mister deverá ser custeado pelo Fundo Especial destinado para este fim.

Dessa forma, entendo que a r. decisão agravada comporta ligeiro reparo, apenas para que se determine que o custeio da perícia seja suportado pela parte autora.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR