



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000324298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2080457-14.2025.8.26.0000, da Comarca Macatuba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado JACKELINE COSTA DE ALMEIDA RODRIGUES".

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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 1º de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2080457-14.2025.8.26.0000

Comarca: Macatuba

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdh

Agravado: Jackeline Costa de Almeida Rodrigues"

Juíza originária: Carolina Dionísio

Voto nº 42.355

Agravo de Instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Pretendida inclusão da Construtora no polo passivo da ação. Não cabimento. Incidência do CDC no caso em tela. Precedente deste Tribunal. Autora que firmou contrato com a CDHU. Contrato de convênio com a Construtora que não vincula a adquirente, que não participou de tal avença. Ônus da prova que é da Ré (artigo 12, § 3º, do CDC). Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de indenização por danos materiais morais, contra a r. decisão de págs. 208/212 do processo originário que, dentre outras determinações, afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da Agravante, bem como a denunciação à lide requerida.

Irresignada, insurge-se a Ré para alegar, em síntese, que a Agravada propôs a presente ação para alegar a existência de problemas estruturais em sua propriedade, integrante do empreendimento denominado “MACATUBA-B”. Esclarece que, ao contestar a ação, preliminarmente, arguiu a ilegitimidade passiva, bem como a existência de litisconsorte necessário, requerendo assim a inclusão da empresa “Alcance Engenharia e Construção Ltda”, uma vez que esta ficou responsável pela edificação, solidez e conclusão das unidades habitacionais do empreendimento em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

questão. Todavia, a MM Juíza entendeu pelo indeferimento da inclusão da construtora no polo passivo da demanda, como denunciada ou litisconsorte passivo necessária, bem como não acolheu a arguição de sua ilegitimidade e determinou o pagamento da integralidade dos honorários periciais, por entender que se aplica a inversão do ônus da prova. Afirma 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. 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, de modo que não há como se cogitar a existência de relação de consumo, uma vez que a atividade desenvolvida por ela não visa lucro, portanto, 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. Refere que: “*o Estado não está na condição de fornecedor de produto de consumo, mas sim cumprindo sua função social, que é promover habitação popular aos menos favorecidos financeiramente. Consequentemente, a função social do contrato está intimamente ligada ao cumprimento da obrigação (pagamento das prestações do financiamento) por parte do comprador (parte Agravada). Assim, conforme exposto alhures, não há que se falar em incidência da legislação consumerista no presente caso, tendo em vista que a relação jurídica estabelecida pela Agravante com o beneficiário não se enquadra no conceito de relação de consumo, pelo simples fato da atividade desenvolvida por esta Companhia não visar lucro*”. Argumenta que ela não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, que foi efetivamente construído pela empresa “Alcance Engenharia e Construção Ltda”, a qual assumiu, por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ela indenizar eventual dano decorrente da construção. Observa ser totalmente desprovida de amparo legal a aplicação do Código de Defesa do Consumidor no presente caso, pela ausência do requisito essencial da verossimilhança das alegações

com a realidade dos fatos e da presunção de hipossuficiência cultural ou financeira. Salienta que tal inclusão se faz necessária, em razão de a referida empresa ser a responsável pela doação do terreno, obtenção das aprovações perante os órgãos públicos, bem como, pela construção e fiscalização do empreendimento habitacional “MACATUBA B”, conforme se verifica do Convênio firmado com ela para repasse financeiro, conforme preconizado na “Cláusula Oitava – Das Atribuições do Partícipes – 9.1.1 Atribuições da Contratada”, que demonstra veementemente a responsabilidade do Município pela edificação do Conjunto Habitacional em comento. Desse modo, pugna pela concessão do efeito suspensivo, bem como pela reforma da r. decisão agravada, a fim de ser determinada a inclusão da empresa “Alcance Engenharia e Construção Ltda”, no polo passivo da presente ação, na qualidade litisconsorte necessária.

Recurso tempestivo. Preparo anotado (págs. 52/53).

Não foi concedido o efeito suspensivo pleiteado. Dispensado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC (pág. 15).

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.

Assim, a pretensão da Ré, na inclusão no polo passivo da ação, de outra pessoa, que supostamente seria responsável pelos danos alegados pela Autora, é vedada por expressa disposição legal, considerada a aplicação do CDC ao caso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em tela (art. 88). Observa-se ainda ser facultado aos consumidores, em caso de existirem vários responsáveis pela reparação dos danos, proporem ação em face de apenas um deles.

Pelo que se infere do processo de origem, trata-se de ação na qual a Autora reclama indenização moral em decorrência de alegados vícios construtivos existentes no imóvel adquirido exclusivamente da Ré, conforme instrumentos particulares de venda e compra com financiamento imobiliário (págs. 29/52 do processo originário), de modo que não pode a Ré pretender aumentar os limites da lide, para inserir no polo passivo pessoa jurídica que sequer firmou qualquer avença com a Autora, pois eventual contratação da Ré com outras empresas, para a execução de obras do empreendimento, está fora dos limites em que apresentada na petição inicial.

Por sua vez, em que pese a Agravante afirmar que apenas repassou os valores à Construtora, que teria ficado responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, do contrato colacionado ao processo pela Autora tem-se que a ora Agravante figurou como contratante e recebeu os valores pagos pela Agravada, de modo que, perante esta, é a CDHU quem deve responder pelos alegados vícios construtivos, enquanto as questões relativas ao convênio firmado pela Ré com terceiros não devem ser tratados na presente ação, mas em via de regresso, no caso de determinada a procedência dessa.

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

“Agravo 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

hipótese de litisconsórcio necessário. Decisão mantida. Agravo desprovido”
(Agravo 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 certamente 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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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).

Nesses termos, de rigor a manutenção da r. decisão ora atacada, com o que nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator