



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340011

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020724-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado REGINALDO MARTINS FONSECA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2020724.20.2025.8.26.0000

Ação : CUMP. PROV. nº 1002893.50.2024.8.26.0407

Agravante : CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO
PAULO

Agravado : REGINALDO MATINS FONSECA

VOTO Nº 49700

AGRAVO DE INSTRUMENTO – INDENIZATÓRIA – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE DELIBEROU SOBRE A INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR À HIPÓTESE E INDEFERIU O PEDIDO DE INCLUSÃO DO MUNICÍPIO DE BARBOSA NO POLO PASSIVO DA DEMANDA – CONCEITO DE CONSUMIDOR E FORNECEDOR NÃO TEM RELAÇÃO COM A EXISTÊNCIA OU NÃO DE INTENÇÃO LUCRATIVA – A RELAÇÃO DE CONSUMO SE CARACTERIZA PELA NATUREZA JURÍDICA DO NEGÓCIO QUE, NO CASO É A COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL – INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO POR AUSÊNCIA DE LIAME SUBJETIVO ENTRE O COMPRADOR E O MUNICÍPIO DE OSVALDO CRUZ – DENÚNCIAÇÃO À LIDE VEDADA POR LEI – INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NÃO IMPLICA NO PAGAMENTO DAS DESPESAS - INSURGÊNCIA DO RÉU, NO ENTANTO, QUE NÃO MERECE PROVIMENTO DIANTE DO APROVEITAMENTO DO LAUDO PERICIAL EM SEU FAVOR – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 437/443 dos autos de origem, que em ação indenizatória, dentre outras, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, afastou a preliminar de ilegitimidade passiva, bem como rejeitou o pedido de inclusão do Município de Osvaldo Cruz, e ainda, deferiu a inversão do ônus da prova, impondo à ré o encargo de pagar os honorários periciais.

Alega a agravante, em suma, que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, no presente caso, diante da função social do

contrato, não havendo relação de consumo entre as partes. Aduz que não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, tendo este sido efetivamente construído pelo Município de Osvaldo Cruz, o 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. Argumenta que somente o município em questão pode de forma contundente rebater os argumentos do autor, motivo pelo qual insiste no pedido de denúncia à lide. Subsidiariamente argumenta, que se for mantida a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao presente processo, o Município de Osvaldo Cruz deverá ser incluído no polo passivo na qualidade de litisconsorte necessário. Por fim, diz que a prova pericial foi pleiteada pela parte autora e que a inversão do ônus da prova não transfere à ré a responsabilidade pelo custeio da prova que não solicitou. Pede a concessão de efeito suspensivo e a reforma da r. decisão.

Recurso formalmente em ordem e ora recebido, dispensando-se as diligências contidas no artigo 1.019 do Código de Processo Civil, uma vez que reúne condições de imediato julgamento.

É o relatório.

Cuida-se de ação de reparação de danos morais e materiais ajuizada pela agravada em face da ora agravante, buscando reparação moral e material decorrente dos vícios construtivos no imóvel integrante do Conjunto Habitacional (CDHU) denominado “Osvaldo Cruz I”, adquirido por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia pelo SFH e Outras Avenças, firmado entre a agravante Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e a

agravada.

Com efeito o artigo 2º da Lei nº 8.078/90 considera consumidor *“toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”*.

E o fornecedor, por sua vez, nos termos do artigo 3º do referido código *“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”*.

A lei não faz qualquer menção à palavra lucro, logo é irrelevante que a comercialização seja subsidiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, ou ainda que a agravante seja uma sociedade de economia mista, com parte do capital público.

Nesse sentido, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento que *“o CDC não se aplica aos contratos vinculados ao SFH celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 8.078/1990”* (STJ, AgInt no REsp n. 1.871.321/MS, Relator Ministro Moura Ribeiro, 3ª Turma, DJe de 17/8/2022.)

Portanto, para a incidência da norma consumerista, basta que as partes se enquadrem nos conceitos de consumidor e fornecedor a que aludem os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, e que o contrato tenha sido firmado já sobre a égide do referido código, sendo essa a hipótese dos autos.

Quanto ao pedido de inclusão do Município de Osvaldo Cruz no polo passivo da demanda, melhor sorte não assiste à agravante.

Dispõe o artigo 114 do Código de Processo Civil que *“o*

litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes”.

Pois bem, o contrato de compra e venda fora firmado entre a ora recorrente e a recorrida, sem qualquer participação do Município em questão.

De igual forma, a recorrida não participou do convênio firmado entre a agravante e o Município, mesmo porque trata-se de relação anterior à estabelecida entre as partes litigantes.

Como se vê, não há liame subjetivo entre a recorrida e as construtoras, de modo que a eficácia da sentença a ser prolatada nestes autos independe do reconhecimento de eventual responsabilidade da mesma, logo, não há que se falar em litisconsórcio passivo necessário.

Ademais, a intervenção de terceiros é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, justamente para evitar a ampliação subjetiva da demanda e dificultar o exercício do direito de ação pelo consumidor, que pode escolher contra qual empresa pertencente à cadeia de fornecimento de bens ou serviços vai demandar.

Sobre o assunto, assim já decidiu esta Corte de Justiça:

“Agravado de instrumento. Indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Programa Nossa Casa. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e pedido de inclusão do Município. Legitimidade da agravante configurada. Aplicação da legislação consumerista. Município no polo passivo. Litisconsórcio passivo necessário. Não

cabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denunciação da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2227003-43.2022.8.26.0000; Relator Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/12/2022 v.u.)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Aquisição de imóvel junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano CDHU. Insurgência contra decisão que reconheceu a aplicabilidade do CDC e indeferiu o pedido de inclusão da Empresa Engescav Engenharia e Construções Ltda. no polo passivo da demanda na qualidade de litisconsorte necessária. Decisão que deve ser mantida. CDC Aplicabilidade Parte ré atuou como fornecedora de bens no contrato Aplicação do art. 88 do CDC Parte hipossuficiente. Alegação de litisconsórcio passivo necessário Não acolhimento. Hipótese de litisconsórcio passivo facultativo, nos termos do artigo 25, §1º, do CDC - Responsabilidade solidária dos fornecedores de produto em relação consumerista (art. 18, do CDC), de sorte que qualquer um pode ser acionado - Eventual culpa exclusiva da construtora responsável que poderá ser buscada em via de regresso, em ação autônoma. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2250461-89.2022.8.26.0000; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/01/2023; Data de Registro: 26/01/2023).

No tocante ao pagamento dos honorários periciais, o inconformismo da agravante não prospera.

Com efeito, a inversão do ônus probatório, por si só, não

impõe à ré a responsabilidade pelo custeio da perícia, ao menos que a partir da inversão, o interesse pela produção da prova passe a ser exclusivamente da parte ré, sendo essa a hipótese dos autos.

Nesse sentido, já se manifestou esta Egrégia Corte:

“PROVA. PERÍCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CABIMENTO RELAÇÃO DE CONSUMO. DETERMINAÇÃO DO ADIANTAMENTO DOS HONORÁRIOS DO PERITO PELO RÉU. POSSIBILIDADE. Tratando-se de relação de consumo, a quem mais aproveita a produção da referida prova é ao próprio réu, que não ficará prejudicado caso o autor saia vencido. Recurso não provido”. (Agravado de Instrumento nº 2081153-60.2019.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. Melo Colombi, j. em 27 de maio de 2019).

A agravada instruiu adequadamente o feito e demonstrou a verossimilhança de suas alegações, portanto, nos termos do artigo 82 c.c 95 do Código de Processo Civil, diante da relação de consumo e da inversão do ônus probatório, sendo proveito do réu a produção da prova pericial, à ele compete antecipar os honorários periciais.

Assim, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator