



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348479

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048299-03.2025.8.26.0000, da Comarca de Cafelândia, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados PATRICIA RAMOS DA SILVA, ELIZABETE PEREIRA DOS SANTOS, GILVANO SOUZA JUVENAL,, SIMONE APARECIDA MARIUSSIJUVENAL, ANDRELINO APARECIDO NOGUEIRA e ELIANA DOCARMO SENHORINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2048299-03.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU

AGRAVADOS: PATRICIA RAMOS DA SILVA, ELIZABETE PEREIRA DOS SANTOS, GILVANO SOUZA JUVENAL,, SIMONE APARECIDA MARIUSSIJUVENAL, ANDRELINO APARECIDO NOGUEIRA E ELIANA DOCARMO SENHORINI

COMARCA: CAFELÂNDIA

VOTO Nº 32927

Agravo de instrumento – Ação cominatória destinada à reparação de vícios construtivos em imóvel urbano, cumulada com pedido de indenização por danos morais – Decisão interlocutória que saneou o feito, rejeitou as preliminares arguidas e impôs à ré a responsabilidade pelo adiantamento dos honorários do profissional nomeado – Condições da ação preenchidas – Interesse de agir devidamente demonstrado – Legitimidade passiva e responsabilidade objetiva do vendedor/alienante (CDHU) perante o comprador/adquirente – Inteligência dos arts. 931 do Código Civil e 18 do Código do Consumidor – Descabimento da denúncia da lide ao ente municipal, assegurado o direito de regresso – Adequação do valor dado à causa – Importância correspondente à soma de todos os valores pretendidos na ação – Aplicação do art. 292, VI, do Código de Processo Civil – Manifestação de interesse sobre a produção de perícia somente pela parte autora/agravada – Dever exclusivo do requerente pelo adiantamento dos honorários do profissional nomeado pelo juízo – Inteligência do art. 95 do Código de Processo Civil – Precedente do Superior Tribunal de Justiça – Responsabilidade do Estado de arcar com parte do custeio diante da concessão da justiça gratuita ao agravado – Art. 95, § 3.º, I e II, do aludido diploma – Decisão reformada – Recurso provido, em parte.

Agravo de instrumento tirado contra decisão interlocutória que, nos autos ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos aparelhada no instrumento particular de venda e compra de imóvel, saneou o feito, rejeitou as preliminares arguidas pela ré e determinou a realização de prova pericial, impondo à ré antecipar o depósito dos honorários periciais, objetivando, em síntese, o reexame e a reversão do julgado, com fundamento, em resumo, (i) na carência da ação diante da ausência de interesse de agir dos autores, visto que a responsabilidade estrutural de construção do empreendimento é do município de Guarantã/SP, (ii) na ilegitimidade passiva da CDHU, (iii) na denúncia da lide ao município de Guarantã/SP, (iv) na incorreção do valor da causa, devendo ter o valor mínimo de R\$ 1.000,00, (v) na inexistência de responsabilidade de arcar com a verba honorária do perito, devendo ser suportado exclusivamente pela parte autora.

Tempestivo, preparado, denegado o efeito suspensivo e sobreveio contraminuta.

Na espécie, a legitimidade e a responsabilidade objetiva da ré/vendedora perante a compradora da unidade proveio, apenas e tão somente, da conjugação das regras básicas dos arts. 7.º, parágrafo único, e 25, § 1.º, do Código do Consumidor, com as normas dos arts. 931 e 942 do Código Civil, daí a legitimação da ré/agravante em virtude da solidariedade, especialmente no tocante à solidez, adequação e segurança do imóvel negociado.

Assim, não tendo cabimento a intervenção de terceiros, via denunciação da lide à Municipalidade, por vedação expressa do art. 88 do aludido diploma normativo, tratando-se de mera facultatividade do instituto, todavia assegurado eventual direito de regresso em ação autônoma, art. 13, Parágrafo único, do Código do Consumidor e art. 125, § 1.º, do Código de Processo Civil.

Nesse viés, descabida a pretensão de extinção do processo por carência da ação, uma vez que foram observadas as condições para o regular processamento do feito e à resposta de mérito, dado que a situação fática descrita na petição inicial demonstrou o interesse de agir, de modo que o bem da vida ou o estado jurídico que se pretende obter somente poderia ser alcançado por intermédio do Poder Judiciário, sendo irrelevante para tanto a suposta ilegitimidade passiva da CDHU, esterilizando os argumentos articulados.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Irresignação da ré contra decisão que afastou as preliminares de ilegitimidade passiva e litisconsórcio ativo e passivo necessários, bem como o pedido de denunciação à lide. Não acolhimento. Relação de consumo caracterizada. Inteligência dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento sedimentado pelo E. Superior Tribunal de Justiça. Instrumento de compra e venda de imóvel firmado com a CDHU. Legitimidade passiva ad causam. Inteligência dos artigos 7º, parágrafo único, 18, caput, e 25, § 1º, do Estatuto Consumerista. Autor que exerceu a faculdade de ajuizar a demanda somente em face da agravante. Responsabilidade solidária. Denunciação da lide. Inadmissibilidade. Inteligência do art. 88 do CDC. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Direito de regresso assegurado pelo artigo 125, § 1º, do Código de Processo Civil. Precedentes

deste E. Tribunal de Justiça. Inexistência de litisconsórcio ativo necessário entre os adquirentes da unidade. Ausência de previsão legal ou indício de prejuízo à segunda compradora. Inteligência do artigo 114 do Estatuto Adjetivo Civil. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2087141-52.2025.8.26.0000; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Macatuba - Vara Única; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025).

Outrossim, insubsistente a impugnação ao valor da causa, mormente considerando que a presente ação visa indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios estruturais no imóvel objeto de contrato de compra e venda celebrado entre os litigantes, daí sendo adequado o valor atribuído correspondente à soma de todos os valores pretendidos na ação, nos termos do art. 292, VI, do Código de Processo Civil, notadamente a soma dos danos materiais e morais indicados nos pedidos pelos autores.

Doutra parte, no tocante a antecipação dos custos com a perícia, a hipótese foi de incidência do comando previsto no art. 95 do Código de Processo Civil, cabendo à parte autora/agravada a antecipação dos honorários periciais na medida em que o ônus de arcar com a remuneração do profissional nomeado pelo juízo foi exclusivo da parte que requereu a produção da prova, como ocorreu na espécie, págs. 429/430 dos autos de origem, já que, após a regular intimação das partes para a especificação probatória, a ré/agravante pleiteou tão somente o julgamento antecipado da lide, pág. 431, donde foi medida de rigor a ligeira reforma da decisão hostilizada, apenas para esse particular.

Nesse sentido, o entendimento sedimentado no âmbito nacional sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. HONORÁRIOS PERICIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO E DE SIMILITUDE. 1. [...] 2. Esta Corte Superior tem precedentes no sentido de que, a despeito de cristalizar-se a inversão do ônus da prova, é responsável pelo pagamento dos honorários periciais a parte que os requer. Em síntese, ainda que deferida, a inversão do ônus da prova não tem o condão de obrigar o fornecedor a custear prova requerida pelo

consumidor. 3. [...] 4. Agravo interno não provido. (STJ AgInt no REsp 1473670/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 4.^a T., j. em 11/06/19, DJe 18/06/19).

Por fim, de se observar que a parte autora é beneficiária da benesse da gratuidade, pág. 173 dos autos de origem, donde a incidência do art. 95, § 3.º, I e II, do aludido diploma, devendo a remuneração ser adiantada com recursos do Estado.

Do exposto, pelo meu voto, dou provimento, em parte.

CÉSAR PEIXOTO

Relator