



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352737

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2269721-84.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante PAMELA LEITE, é agravada SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram 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), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA
Relator
Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: PAMELA LEITE

AGRAVADO: SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA

VOTO nº 206.572

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que, em ação indenizatória por entrega de imóvel em condições diversas da contratada, indeferiu a inversão do ônus da prova com base nos incs. I e II, do art. 373, do Código de Processo Civil.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade da inversão do ônus da prova em relações de consumo, conforme o Código de Defesa do Consumidor, em contraposição ao tratamento igualitário das partes previsto no Código de Processo Civil.

III. Razões de Decidir

3. A inversão do ônus da prova é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, que permite tal medida quando há hipossuficiência do consumidor e verossimilhança das alegações.

4. A agravante apresentou alegações verossímeis sobre a entrega do imóvel em condições diferentes do modelo apresentado, justificando a inversão do ônus da prova.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: *1. A inversão do ônus da prova é cabível em relações de consumo quando há hipossuficiência e verossimilhança das alegações do consumidor.*

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, inc. VIII;

Código de Processo Civil, art. 373, §1º.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 459/460 dos autos de origem, que assim deliberou: "*..Por fim, em atenção ao disposto no artigo 357, III, do Código de Processo Civil, no que tange ao ônus da prova, muito embora a natureza da relação estabelecida entre as partes seja de consumo, não se aplica a regra contida no artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, pois não se vislumbra nenhuma dificuldade na produção das provas necessárias para a comprovação dos fatos constitutivos do direito da parte autora. Assim, aplicáveis as regras previstas no artigo 373, inciso I e II, do Código de Processo Civil...*"

Insurge-se a parte autora, pugnando pela reforma do *decisum*. Em suas

razões recursais, argumenta, especialmente, que, quando da entrega de seu imóvel, foi negativamente surpreendida com a instalação dos chanfros nas paredes/teto da cozinha e do banheiro, os quais impedem a plena utilização do espaço da maneira como ela havia planejado, e com a constatação de que o quintal privativo ofertado era mera área comum do condomínio!. Salienta que os consumidores não reúnem condições técnicas para apresentar as provas suficientes a embasar sua pretensão, tratando-se de relação de consumo, aplicando-se, ao caso, as regras do Código de Defesa do Consumidor. Pede a concessão de efeito suspensivo, e, ao final, pugna pela reforma da decisão atacada, e, com isso, seja distribuído do ônus da prova de acordo com o § 1º, do art. 373, do Código de Processo Civil; inc. VIII, do art. 6º; e art. 38, ambos do Código de Defesa do Consumidor, em razão da relação de consumo reconhecida, invertendo o ônus da prova.

Deixou a parte agravante de recolher preparo, por ser beneficiária da justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 14/17.

É O RELATÓRIO.

Tem razão a agravante.

Respeitado o convencimento contrário do magistrado de primeiro grau, os critérios aqui para que haja inversão do ônus probatório são os do Código de Defesa do Consumidor e não do Código de Processo Civil.

De fato, na forma do § 1º, do art. 373, do Código de Processo Civil, o modo de distribuição do ônus da prova somente será admitido quando diante de certas peculiaridades da causa houver impossibilidade ou excessiva dificuldade da parte cumprir o encargo que a ela decorre da distribuição estática desse mesmo ônus feita nos incs. I e II, da regra legal aqui já mencionada, todavia, na espécie, trata-se de relação de consumo e, em virtude disso, a norma a ser utilizada não é esta última, e sim a do inc. VIII, do art. 6º, do Código de Defesa do Consumidor desde que verificada a hipossuficiência daquele que teria originalmente o ônus da prova, assim como transparecer verossímil a alegação por este último formulada.

Ora, a agravante narra na inicial ter adquirido uma unidade no “*Villagio Girassol*”, e apresentou-se àquela um modelo daquilo que seria a ela efetivamente

entregue, especialmente em termos de dimensão e aproveitamento, e com quintal privativo como parte integrante do apartamento, contudo, quando entregue a unidade por ela adquirida, constatou que não correspondia esta ao modelo anteriormente apresentado, e não comporta as arrumações internas que no protótipo estavam empregadas, entre outras diversas questões.

Deve-se atentar então que o problema central aqui está em apurar-se eventual ocorrência de manipulação do espaço interno do modelo para dar a impressão ao consumidor que poderia aproveitar o imóvel pretendido em compra da forma exata como a ele demonstrado, prática que estaria a violar direitos básicos do recorrente enquanto consumidor e que estão resguardados nos inc. III e IV, do art. 6º, do Código de Defesa do Consumidor.

Sendo assim, havendo a plausibilidade, a verossimilhança das alegações trazidas na inicial pela agravante, sendo indiscutível que cabe exclusivamente à agravada demonstrar o que de fato ocorreu quando apresentou o imóvel modelo para a agravante, em que condições isto se deu, como estaria projetada a ocupação desta mesma unidade, inclusive do "quintal privativo como parte integrante do apartamento", merece reparo a decisão atacada para determinar-se a inversão do ônus da prova tal como pretendida pela recorrente.

Nestes termos, **DOU PROVIMENTO** ao agravo.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator