



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000367204**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055857-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Brotas, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados LEONOR SILVEIRA SANTOS, CRISLAINE ALMEIDA DA SILVA LIMA,, ROBERTO CARLOS DA SILVA SALGUEIRO, ROSELI STEM ALVES LIMA DE SOUZA, LIEZETE COSTA DOS SANTOS, TAMIRES CAMARGOS SANTOS, ADILSON BISPO DO CARMO, VALERIA DE GOES, ELCIO DOS SANTOS FERREIRA e LAURA ESTER DE OLIVEIRA AMANCIO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**COELHO MENDES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 41.792**

**AGRAVO Nº: 2055857-26.2025.8.26.0000**

**COMARCA: BROTAS**

**ORIGEM: 1.ª VARA CÍVEL**

**JUIZ 1ª INST.: DR. GUILHERME DE CILLOS CHALITA**

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

**AGRAVADOS: LAURA ESTER DE OLIVEIRA AMANCIO, ELCIO DOS SANTOS FERREIRA, VALERIA DE GOES, ADILSON BISPO DO CARMO, TAMIRES CAMARGOS SANTOS, LEONOR SILVEIRA SIMÕES, LIEZETE COSTA DOS SANTOS, ROSELI STEM ALVES LIMA DE SOUZA, ROBERTO CARLOS DA SILVA SALGUEIRO e CRISLAINE ALMEIDA DA SILVA LIMA**

**DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PARCIAL PROVIMENTO.**

**I. Caso em Exame**

Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu a inclusão da construtora no polo passivo e não acolheu a ilegitimidade da agravante, determinando a realização de prova pericial com custeio pelos agravados.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar se a relação entre as partes é de consumo, (ii) a necessidade de inclusão da construtora como litisconsorte passivo, e (iii) a responsabilidade pelo custeio dos honorários periciais.

**III. Razões de Decidir**

3. A relação entre as partes é de consumo, independentemente da finalidade lucrativa.

4. A responsabilidade solidária dos fornecedores dispensa a formação de litisconsórcio passivo necessário.

5. O custeio dos honorários periciais deve ser adiantado pelos agravados, observando-se a gratuidade da justiça.

**IV. Dispositivo e Tese**

**5. Recurso parcialmente provido.**

Tese de julgamento: 1. A relação de consumo independe de finalidade lucrativa. 2. A responsabilidade solidária não exige litisconsórcio passivo necessário.

**Legislação Citada:**

**Código de Defesa do Consumidor, arts. 7º, 18, 25, 34, 51;**

**CPC, art. 6º, art. 95.**

**Jurisprudência Citada:**

**TJSP, Agravo de Instrumento 2158547-41.2022.8.26.0000, Rel. Maria do Carmo Honório, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 26.07.2022.**

**TJSP, Agravo de Instrumento 2140073-22.2022.8.26.0000, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 20.07.2022.**

**TJSP, Apelação Cível 1001091-86.2022.8.26.0439, Rel. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 19.01.2024.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão, digitalizada às fls. 659/660 (autos originários), que indeferiu a inclusão da empresa Construtora Sousa Araujo Ltda, no polo passivo da demanda, como denunciada ou litisconsorte passivo necessário, bem como não acolheu a arguição de ilegitimidade da agravante e, ainda, determinou a realização da prova pericial, devendo a agravante arcar com o pagamento da integralidade dos honorários periciais, por entender o Juiz *a quo* que se aplica a inversão do ônus da prova.

Aduz que, ao contestar o feito, em preliminar, arguiu a ilegitimidade passiva, bem como, a existência de litisconsorte necessário, requerendo assim, a inclusão da empresa construtora, posto ser ela a responsável pela edificação, solidez e conclusão das unidades habitacionais do empreendimento em questão.

Reforça que não há que se cogitar a existência de relação de consumo, visto que a atividade desenvolvida pela CDHU não visa lucro, não sendo aplicado, portanto, o Código de Defesa do Consumidor.

Alega que as unidades habitacionais devem atender às finalidades do Estado, que oferece moradia popular pela via contratual, de modo que o mutuário

assume a obrigação de manter a destinação social do imóvel e efetuar pagamentos mensais do financiamento. Nesses termos, 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.

Desse modo, pleiteia atribuição do efeito suspensivo ao presente recurso e, ao final, seja dado provimento.

Recurso tempestivo, preparo recolhido, deferido efeito suspensivo (fls. 37/38).

Os agravados não apresentaram contrarrazões, conforme certidão de fls. 41.

Sem oposição ao julgamento virtual.

### **É o relatório.**

Ao contrário do sustentado pela agravante, a relação existente entre as partes é de consumo, ainda que o objetivo precípuo da agravante não seja a obtenção de lucro, não sendo esse um elemento essencial para caracterização da relação.

Além disso, é clara a hipossuficiência técnica das agravadas em relação à agravante, notadamente quanto à posse dos elementos técnicos para a apuração real dos vícios construtivos alegadamente presentes nas unidades entregues.

Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO MATERIAL POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS C/REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INSURGÊNCIA. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENQUADRAMENTO COMO FORNECEDOR INDEPENDENTE DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE LUCRO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Tratando-se de fornecimento de bens, incidem as regras do Código de*

*Defesa do Consumidor, ainda que a empresa não possua finalidade lucrativa”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2158547-41.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2022; Data de Registro: 26/07/2022)*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. 1.- Indenização lastreada na existência de vício construtivo. 2.- Independentemente da alegação de ausência de finalidade lucrativa da CDHU, aplica-se o CDC aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Precedente do STJ. 3.- Inversão do ônus da prova. Sustentada ausência dos requisitos para a providência. Não acolhimento. Manifesta dificuldade do adquirente em comprovar os vícios na construção da edificação. Questão, por outro lado, facilmente demonstrada pela agravante, responsável pela construção. Correta inversão do ônus probatório. Expertise que revela a possibilidade de aclaramento das questões pela CDHU, com inequívoca facilidade. Observância do princípio da cooperação (art. 6º, CPC). 4.- Denúnciação da lide. Descabimento. Art. 88 do CDC. 5.- Litisconsórcio passivo necessário como Município. Não configuração. Art. 114 do CPC. Agravado firmou o contrato apenas com a agravante e não integra a relação jurídica entre a CDHU e o Município de Osvaldo Cruz. Jurisprudência da Câmara. AGRAVO DESPROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2140073-22.2022.8.26.0000; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022)*

No mais, os elementos constantes nos autos não autorizam concluir, em cognição sumária, que a decisão agravada esteja equivocada, seja porque foi proferida em atenção à jurisprudência que rege o assunto, ou porque a agravante pode, a qualquer momento, ajuizar ação de regresso contra a Construtora responsável pela obra.

A combinação avençada com o fornecedor não pode ser imposta aos adquirentes, que constitui autêntico terceiro frente aos trâmites contratuais combinados entre eles.

Não se pode olvidar, ainda, que os artigos 7º, 18, 25, 34, 51, do

Código de Defesa do Consumidor, estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

É certo que o art. 18 do CDC estipula a responsabilidade solidária dos fornecedores de produto em relação consumerista.

Entretanto, há entendimentos desta c. Corte e do c. STJ, no sentido de não haver litisconsórcio passivo necessário, em hipóteses de responsabilidade solidária (art. 18 do CDC), como no caso.

Ora, como o contrato foi firmado com a CDHU, cabe à parte autora propor a ação contra qualquer um dos responsáveis. Até porque, os autores firmaram contrato com a ré, e não com terceiro (construtora contratada).

Nesse sentido:

*“CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. SOLIDARIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGRESSO. PRESCRIÇÃO DECENAL. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. DANO MATERIAL BEM DEFINIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. 1. A despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa apelante na condição de fornecedora (art. 3º, CDC) e, portanto, a relação jurídica deve ser analisada a partir das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor. 2. A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de consumo, por outro lado, é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, §1º, CDC), o que legitima a parte apelante a figurar no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo. 3. O prazo prescricional aplicável, posto a hipótese versar sobre responsabilidade civil contratual, é de dez anos (art. 205, CC). 4. Quanto ao dano extrapatrimonial, a hipótese concreta descreve transtornos que não desbordam daqueles inerentes ao mero inadimplemento do contratual, encontrando-se inseridos no piso de tolerabilidade ao qual todos os que vivem em sociedade estão expostos. 5. Recursos improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1001091-86.2022.8.26.0439; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024).*

Ademais, incabível a intervenção de terceiro, no caso, denunciação da lide, por expressa vedação legal prevista no art. 88 do CDC:

*“Art. 88. 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”.*

Por fim, no tocante à distribuição do ônus da prova, a hipossuficiência técnica dos agravados autoriza a facilitação da defesa de seus direitos de consumidor, mediante aplicação da regra de inversão, prevista no artigo 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90, com a produção da prova pericial, bem determinada pelo MM. Juízo *a quo*.

Digno de nota que o ônus da prova não se confunde com o ônus de custear as provas realizadas, com o adiantamento das despesas processuais e dos honorários periciais.

Com efeito, o custeio das despesas necessárias para a produção da prova é situação distinta da inversão, de modo que o ônus recai sobre aquele que pleiteou a prova, ou sobre ambos, quando requerida por eles ou quando for determinada de ofício pelo Juiz, nos termos do artigo 95, do CPC:

*“Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver 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”.*

Depreende-se da leitura dos autos que apenas os autores requereram a prova pericial (fls. 652/653), de modo que os honorários periciais deverão ser adiantados por eles nos termos do art. 95, caput, do CPC supramencionado.

**Assim sendo, a decisão recorrida comporta parcial reforma**

**para determinar que o pagamento dos honorários periciais seja adiantado pelos agravados, observando-se a gratuidade da justiça a eles concedida, cabendo ao Estado custear, nos termos do art. 95, §§ 3º e 4º do CPC.**

Assim, é caso de reforma da decisão recorrida somente no que concerne ao custeio dos honorários periciais.

Posto isto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

**COELHO MENDES**

Relator