



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000380769

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051833-52.2025.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante GRANDE VEREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é agravada LUCILENE PINHEIRO DA SILVA,.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 15 de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Rio Claro/3ª Vara Cível**
Processo nº: **2051833-52.2025.8.26.0000**
Origem nº: **1011786-17.2021.8.26.0510**
Agravante (s): **GRANDE VEREDA EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Agravado (s): **LUCILENE PINHEIRO DA SILVA**
Juiz Prolator da decisão agravada: **CLAUDIO LUIS PAVAO**

VOTO N.º 33.261

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Recurso contra a decisão que afastou a alegação de decadência e inverteu o ônus da prova em decisão de saneamento. Insurgência da ré. Não ocorrência de decadência. Prazo invocado (art. 26, II, do CDC) pela agravante não é aplicável à pretensão da autora, ora agravada. É aplicável o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Dinamismo do ônus da prova, à luz do art. 373, §1º do CPC. Escopo da facilitação da instrução processual. Maior facilidade da ré em produzir as provas, diante da hipossuficiência técnica do consumidor com relação aos aspectos técnicos construtivos. Incidência do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes desta C. Câmara. Recurso desprovido.

Vistos,

GRANDE VEREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA interpõe agravo de instrumento contra a respeitável decisão interlocutória de fls. 575 que, nos autos da ação indenizatória proposta por **LUCILENE PINHEIRO DA SILVA**, rejeitou a alegação de decadência e inverteu o ônus da prova, nos seguintes termos:

Vistos. Afasto a preliminar de falta de interesse (fls. 396), vez que a autora optou pela via processual adequada e necessária à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

satisfação de seu alegado direito. Não há falar-se em decadência (fls. 396), posto que aplicável, à espécie, o prazo decenal previsto no artigo 205, cc. nesse sentido: "Ação civil pública. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Prejudicial de decadência. Inocorrência. Pretensão de índole indenizatória. Não incidência do prazo de 90 dias previsto no art. 26, inc. II, do CDC. Prazo prescricional decenal (CC, art. 205). Perícia concludente no sentido de que parte dos vícios apontados decorreram de falhas construtivas e parte de ausência de manutenção. Mantida condenação da ré ao reparo dos vícios comprovadamente oriundos de falha construtiva. Sentença mantida. Recurso desprovido" (TJSP, Apelação Cível 1034158-63.2020.8.26.0196; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª vara cível; data do julgamento: 03/09/2024; data de registro: 03/09/2024). O feito encontra-se em ordem, não havendo nulidades a reparar. Dou-o por saneado posto que presentes os pressupostos e condições da ação. Defiro a realização de prova pericial ante sua pertinência ao deslinde do presente feito. Para tanto, nomeio perito o dr. Luis Gustavo Pagnocca, que deverá ser intimado para informar se aceita a nomeação, bem assim, apresentar estimativa de honorários, que serão arcados pelos acionados, na proporção de 50% para cada, ante a inversão do ônus da prova, ora deferida de ofício. Com a resposta do dr. perito, digam as partes. Faculto apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos. Int..

Em breve síntese, a ré, ora agravante, alega a consumação do prazo de decadência para reclamar os supostos vícios construtivos. Afirma que as chaves foram entregues à autora, ora agravada, em novembro de 2017, porém a ação foi ajuizada somente em 24.11.2021,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

portanto, depois do prazo de noventa dias previsto no inciso II do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor.

De outro lado, insurge-se contra a inversão do ônus probatório. Afirmar que a parte agravada não demonstrou a verossimilhança de suas alegações, tampouco a sua hipossuficiência técnica, de modo que não seria cabível a redistribuição do ônus da prova. Acrescenta que a agravada não demonstrou a dificuldade ou a impossibilidade de produção de provas, as quais seriam facilmente produzidas pela agravada, notadamente a prova pericial.

Requer a concessão do efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso para reconhecer a decadência do direito da parte agravada. Caso assim não se entenda, que se mantenha a distribuição do ônus da prova nos termos do artigo 373, I e II, do Código de Processo Civil.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 12/13).

O efeito suspensivo foi indeferido.

É o relatório.

Trata-se na origem de ação indenizatória ajuizada sob o argumento da autora de que constatou vícios construtivos no imóvel adquirido por meio do programa “Minha Casa Minha Vida”.

A construtora alega que houve a decadência do direito da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autora em pleitear a indenização pelos vícios identificados no imóvel. Afirma que a ação foi ajuizada depois de transcorrido o prazo de noventa dias previsto inciso II do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor.

No entanto, o prazo invocado não é aplicável à pretensão da autora, ora agravada. Aplica-se à hipótese o prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil. Confirmam-se precedentes nesse sentido:

TJSP: “Ação civil pública. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. **Prejudicial de decadência. Inocorrência. Pretensão de índole indenizatória. Não incidência do prazo de 90 dias previsto no art. 26, inc. II, do CDC. Prazo prescricional decenal (CPC, art. 205).** Perícia concludente no sentido de que parte dos vícios apontados decorreram de falhas construtivas e parte de ausência de manutenção. Mantida condenação da ré ao reparo dos vícios comprovadamente oriundos de falha construtiva. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1034158-63.2020.8.26.0196; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2024; Data de Registro: 03/09/2024);

STJ: “DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial

de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. **6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido." (REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019.).**

De outro lado, na decisão de saneamento da qual ora se recorre, o DD. Juízo *a quo* inverteu o ônus probatório e a parte ré se insurge contra essa determinação.

A relação de consumo é incontroversa, portanto, deve ser disciplinada pelo regime protetivo do Código de Defesa do Consumidor.

Extrai-se da dicção legal do art. 6º, VIII, do CDC que são direitos básicos do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, quando for



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

A este propósito, o art. 373, §1º, do CPC, prevê que nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso. Assim, consolida a distribuição dinâmica do ônus da prova, cuja finalidade é a facilitação da instrução processual.

No presente caso, a parte ré possui maior facilidade na produção probatória, com abordagem técnica da situação do apartamento, porquanto conexas à atividade ordinariamente desempenhada no mercado imobiliário, seja na venda, seja na construção. Assim, não se vislumbra óbice à inversão do ônus da prova.

Não obstante, a análise dos autos permite inferir que, além da presumida hipossuficiência do consumidor em relação à construtora, as alegações deduzidas são verossímeis. A inicial foi instruída com um laudo técnico que, embora unilateral, traz indícios robustos de que o imóvel contém vícios de construção, os quais devem ser devidamente apurados durante a fase instrutória.

Assim, há perfeita subsunção da hipótese concreta dos autos à norma do art. 6º, VIII, do CDC. No mesmo sentido:

Ônus da prova. Responsabilidade Civil. Vícios construtivos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Possibilidade de inversão do ônus da prova. Artigo 6º, VIII, do CDC, e artigo 373, § 1º, do CPC. Maior facilidade da ré em produzir prova com abordagem técnica da condição do imóvel, mais afeita às suas atividades rotineiras. Custeio da perícia, contudo, que não se confunde com a inversão do ônus da prova. Perícia determinada de ofício. Rateio cabível. Inteligência do art. 95 do CPC. Parte agravada que é beneficiária da justiça gratuita. Benesse que compreende os honorários periciais, nos quais se incluem as respectivas despesas para elaboração do laudo. Art. 98, § 1º, VI, do CPC. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2164094-28.2023.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024)

Não comporta reparo a decisão que inverteu o ônus probatório.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

É como voto.

Alberto Gosson
Relator