



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015551-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MARCIA BATISTA FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2015551-15.2025.8.26.0000

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Agravado: Marcia Batista Ferreira

Comarca: Pederneiras

Juiz: VITOR MARCON ASSUMPÇÃO VIEIRA

Voto nº 12.337

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que aplicou o Código de Defesa do Consumidor, rejeitou preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva, e reconheceu a necessidade de perícia em ação de indenização por danos materiais e morais.

A agravante, CDHU, alega inaplicabilidade do CDC por ser empresa de finalidade pública e pleiteia a inclusão do Município no polo passivo.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à CDHU, (ii) a necessidade de inclusão do Município como litisconsorte passivo necessário, e (iii) a inversão do ônus da prova.

III. Razões de Decidir

A CDHU é considerada fornecedora nos termos do CDC, sendo a relação de consumo aplicável, conforme jurisprudência.

Não há litisconsórcio necessário com o Município, pois a CDHU é responsável perante o adquirente.

A inversão do ônus da prova é justificada pela hipossuficiência do adquirente.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em relação à decisão (fls. 416/418 autos originários), proferida em ação de indenização por danos materiais e morais (Processo nº 1001142-53.2024.8.26.0431), que, dentre outras deliberações, aplicou o disposto no Código de Defesa do Consumidor, rejeitou a preliminar de prescrição, ilegitimidade passiva, denunciação da lide e de litisconsórcio necessário do Município de Boraceia, reconheceu a necessidade da

realização de perícia e nomeou perito.

A agravante sustenta ser inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, pois a atividade desenvolvida não visa o lucro, sendo empresa de finalidade pública.

Alega que as unidades habitacionais do empreendimento em questão foram construídas pelo Município de Boracéia, pleiteando a denunciação da lide.

Defende a existência de litisconsórcio passivo necessário do referido município, pois é o responsável por administrar e acompanhar a execução das obras, além de constar no termo contratual sua responsabilização pela qualidade das obras e serviços a serem realizados no empreendimento habitacional Cláusula Oitava Das Atribuições dos Partícipes 9.1.1 Atribuições do Município (fls. 141/189 na origem), requerendo sua inclusão no polo passivo.

Requer a concessão de efeito suspensivo “determinando-se (i) a suspensão da decisão que inadmitiu a inclusão do Município de Boraceia no polo passivo da demanda na qualidade de denunciado ou litisconsorte necessária e, consequentemente, (ii) a reforma da decisão para determinar que a autora custeie as despesas referentes à perícia ou sendo a parte beneficiária da justiça gratuita proceda-se com a reserva dos honorários ante o órgão competente para que desobrigue a CDHU dos referidos honorários na sua integralidade (iii) a suspensão da tramitação da fase instrutória deste processo, até o julgamento final do presente recurso, de modo a obstar a continuidade da fase instrutória sem a presença do responsável pela construção” e, quanto ao mérito, o provimento do recurso.”.

Também se insurge quanto à inversão do ônus da prova, defendendo não ser responsável por suportar as custas referentes perícia requerida pela parte contrária.

Indeferida a liminar (fls. 56), o recurso foi regularmente

processado, sem apresentação de contrarrazões pela parte agravada (fls. 60).

É o Relatório.

O inconformismo da parte não procede, sendo mantida a decisão agravada.

Subsistem as razões expostas na decisão que apreciou a liminar, que ficam reiteradas como razão de decidir (fls. 55/58):

"A CDHU figura como vendedora do imóvel, o que lhe atribui a condição de fornecedora, estando presente a relação de consumo, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC, sendo o adquirente o destinatário final do produto, havendo vulnerabilidade e situação de hipossuficiência em face do fornecedor, que no caso desenvolve com regularidade atividade de comercialização dos imóveis.

O fato de ser uma entidade pública, que exerce a função social de fornecimento de moradia, não exclui a aplicação do CDC, como expressamente estabelecido no artigo 3º do Código.

A jurisprudência tem reconhecido a incidência do CDC na relação jurídica em apreço:

“Responsabilidade civil. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora e em indenização por danos morais. Existência, entre as partes, de relação de consumo sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. CDHU que é responsável solidária pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a empresa contratada para a execução do projeto e das obras do conjunto habitacional que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Prazo para execução dos reparos fixado na sentença que não comporta dilação, ainda que sendo a ré empresa de economia mista haja necessidade de abertura de licitação. Dano moral configurado. Imóvel com danos físicos e com ameaça de desapartamento. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização fixada em R\$ 5.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias

do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.”

(TJSP; Apelação Cível 1002029-39.2020.8.26.0411; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2º Vara; Data do Julgamento: 14/03/2022; Data de Registro: 14/03/2022).

Não se vislumbra verossimilhança na alegação de litisconsórcio necessário, pois a agravante é responsável perante o adquirente e seu direito de exigir providências contra o construtor não enseja reconhecimento de litisconsórcio.

Não se constata situação de urgência que justifique deferimento de liminar inaudita altera parte, especialmente em sede recursal."

Ademais, a incidência do CDC afasta o óbice invocado quanto à inversão do ônus da prova, a qual é justificada considerando a hipossuficiência do adquirente e a obrigação do vendedor de comprovar a higidez da construção.

Também o CPC/15 admite a inversão do ônus probatório e no caso *sub judice* é justificável adoção desta medida para facilitação da defesa da parte autora:

"PROVA – Ação de indenização por danos materiais e morais – Venda de imóvel em desconformidade com publicidade – Inversão do ônus probatório – Relação de consumo – Notória a hipossuficiência técnica do autor para demonstrar aspectos relacionados à conformidade entre produto anunciado e produto vendido – Verossimilhança das alegações do autor – Evidenciada a subsunção do caso concreto à norma do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor – Decisão mantida – Recurso desprovido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2215680-75.2021.8.26.0000; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2021; Data de Registro: 19/10/2021).

"Ônus da prova - Responsabilidade Civil - Vícios construtivos - Possibilidade de inversão do ônus da prova - Artigo 6º, VIII, do CDC, e artigo 373, § 1º, do CPC - Maior facilidade das rés em produzir prova com abordagem técnica da condição do imóvel, mais afeita às suas atividades rotineiras - A despeito de não se confundirem as

regras relativas ao ônus da prova - art. 373 do CPC - e ao custeio da prova - art. 95, 'caput', do CPC -, admite-se, em virtude da proteção consumerista, que a inversão compreenda o custeio da prova e de seus encargos, dentre os quais, os honorários do perito designado para realização da diligência de interesse - Precedentes desta e de outras C. Cortes - Adiantamento dos honorários periciais carreados às requeridas - Decisão reformada - Recurso provido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2017937-57.2021.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/07/2021; Data de Registro: 02/07/2021).

Outrossim, o ônus probatório já era da parte agravante, pois se trata de imputação de cumprimento imperfeito do contrato, de modo que era do devedor o ônus da prova a respeito do cumprimento exato da prestação.

A CDHU na condição de vendedora do imóvel é responsável perante o adquirente, inexistindo litisconsórcio necessário com o Município, não comportando modificação a decisão agravada quando indeferiu o requerimento de inclusão do terceiro.

Há responsabilidade solidária e a parte autora pode dirigir a demanda exclusivamente contra a recorrente CDHU.

Neste sentido a jurisprudência:

"Agravo de instrumento. Indeferimento do pedido de inclusão do Município no polo passivo que se mostra acertado. Ademais da própria questão em si do cabimento, de todo modo eventual responsabilidade solidária que não configura hipótese de litisconsórcio necessário. Decisão mantida. Recurso desprovido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2190920-96.2020.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2020; Data de Registro: 16/09/2020).

"AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Artigo 618 do Código Civil. Decisão que indeferiu a inclusão do Município de São Francisco no polo passivo e negou a denúncia à lide da seguradora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Companhia Excelsior de Seguros. Manutenção. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de incluir a Municipalidade na demanda sem anuência dos autores, convertendo litisconsórcio facultativo em necessário. Denúnciação à lide também inviável, eis que não demonstrada a suposta relação jurídica estabelecida entre a agravante e a seguradora, em especial no que se refere aos riscos cobertos pela apólice. Artigo 88 do CDC. Eventual direito de regresso da ré que deve ser exercido em sede de ação própria. Decisão mantida. Recurso não provido.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2096918-37.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmeira D'Oeste - Vara Única; Data do Julgamento: 18/06/2020; Data de Registro: 18/06/2020).

“Agravo de Instrumento. Ação de obrigação de fazer – Decisão que indeferiu denúnciação da lide à seguradora e inclusão do Município de Anhumas no pólo passivo do feito como litisconsorte necessário – Ação proposta que visa à reparação de alegados vícios construtivos e ao pagamento de indenização por danos morais – Pretensão fundada em contrato de compra e venda e não em contrato de seguro – Descabida denúnciação da lide à seguradora – Construção que ficou a cargo da agravante – Descabida a inclusão do Município no polo passivo do feito – Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento ao recurso.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2261168-24.2019.8.26.0000; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2020; Data de Registro: 31/03/2020).

A decisão agravada não atribuiu pagamento de honorários à agravante, determinando que a remuneração ocorreria pelo Convênio de Assistência Judiciária.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator