



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000417708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059539-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Igarapava, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados RONALDO SATURNINO DOS SANTOS, VALDIRENE VIEIRA, MARIA EURIPEDES BENTO FONSECA, ALMEZINDA APARECIDA DE FARIA BOTTOCINI, SEBASTIANA BRAGA DA SILVA e AUGUSTO GRILO.

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, 30 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32527

Agravo de Instrumento nº 2059539-86.2025.8.26.0000

Comarca: Igarapava (1ª Vara)

Juiz(a): Nome do juiz prolator da sentença Não informado

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

Agravados: Ronaldo Saturnino dos Santos, Valdirene Vieira, Maria Euripedes Bento Fonseca, Almezinda Aparecida de Faria Bottocini, Sebastiana Braga da Silva e Augusto Grilo

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INSURGÊNCIA DA CDHU. HIPÓTESE DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO, COM TAXATIVIDADE MITIGADA DO ART. 1.015, DO NCPC. PARCIAL PROVIMENTO, PARA OBSTAR A REALIZAÇÃO DA PROVA PERICIAL NO IMÓVEL DE UMA DAS COAUTORAS, ATÉ QUE SE DECIDA ACERCA DE SUA LEGITIMIDADE ATIVA, BEM COMO PARA IMPUTAR AOS AUTORES O CUSTEIO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA QUE NÃO IMPLICA EM INVERSÃO DO CUSTEIO DA PROVA. NO MAIS, DEVE SER MANTIDA A DECISÃO AGRAVADA. APLICABILIDADE DAS REGRAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR À RELAÇÃO ENTRE AS PARTES. DENUNCIAÇÃO DA LIDE À MUNICIPALIDADE. NÃO CABIMENTO. AUSÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 465/467 dos autos da “ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vício de construção” movida pelos agravantes, nos seguintes termos:

“Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais formulado pela parte autora contra a CDHU em razão de alegados vícios construtivos.

Rejeito a impugnação ao valor da causa.

A parte autora realizou pedidos cumulativos e o valor atribuído consiste na somatória deles. O valor estimado para cada pedido de dano material não é exorbitante, não se vislumbrando qualquer equívoco, de modo que atendido o comando do artigo 292 do Código de Processo Civil.

Rejeito a impugnação à gratuidade judiciária, pois a ré não trouxe sequer elementos indiciários que infirmassem o acerto da decisão que concedeu a benesse aos autores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

De prescrição não se cogita, pois o cerne da questão são vícios construtivos, cujo regramento obedece à prescrição decenal.

Quanto à alegação de ilegitimidade ativa de Maria Eurípedes, determino que esta junte ao processo o contrato que possui junto à ré e seu comprovante de endereço, esclarecendo a alegação trazida em contestação (p. 178, item 2.2), no prazo de 15 dias.

A relação estabelecida entre as partes deve ser analisada de acordo com o Código de Defesa do Consumidor. Assim, indefiro o pedido de denunciação à lide, bem como rejeito a alegação de ilegitimidade passiva.

O artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor veda a denunciação à lide, não havendo espaço para discussão alheia à pretensão principal.

A requerida atua como fornecedora e como tal deve responder, objetivamente, pelos eventuais danos advindos do serviço prestado, sendo faculdade da parte autora escolher contra quem demandar. Embora não tenha executado diretamente a obra, competia à requerida CDHU a devida fiscalização, de forma a garantir a qualidade da construção, podendo, em caso de procedência da demanda, demandar via de regresso contra quem de direito.

Rejeito ainda o litisconsórcio passivo em relação ao Município, pelas razões acima invocadas.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, declaro saneado o feito.

Como a responsabilidade em questão é objetiva, cabe à requerida CDHU demonstrar a inexistência dos danos, nos termos do artigo 14 e seguintes do Código de Defesa do Consumidor.

Fixo como pontos controvertidos: (i) a existência de vícios de construção no imóvel indicado na inicial, (ii) a responsabilidade pelos aludidos vícios, (iii) os reparos necessários e os efetivos custos, (iv) e o dever da ré em indenizar a autora pelos danos dali decorrentes (moriais e/ou materiais).

Para o deslinde da controvérsia, defiro a produção de prova pericial.

Como esta decisão está sendo proferida por integrante do Núcleo de Apoio Remoto de Julgamento, sem acesso aos peritos de confiança do Juízo, a nomeação do profissional ficará a cargo do(a) Magistrado(a) responsável pela condução do feito.

As partes poderão nomear assistentes técnicos e formular quesitos no prazo comum de 15 dias.

Laudo em 30 dias.

O custeio dos honorários do perito ficará a cargo da ré, pois esta deve comprovar que prestou adequadamente seus serviços.”

Insurge-se a ré, sustentando, em síntese, que a agravada Maria Eurípedes não juntou o contrato que possui junto à agravante, e isso poderá impactar o valor da perícia, diante da quantidade de imóveis a serem periciados; que o feito deve ser extinto, sem análise do mérito, em relação à coautora Maria Eurípedes; que não é o caso de aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois as atividades desenvolvidas pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

CDHU não visam lucro, e destinam-se a oferecer moradias populares; e que deve ser deferida a denunciação da lide ao Município de Aramina, pois a agravante não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, o qual foi efetivamente construído pela Prefeitura, que é responsável pela solidez da obra.

Alega que há litisconsórcio passivo necessário com o Município de Aramina, pois a agravante apenas efetuou repasse de recursos financeiros para viabilizar a construção, sendo que os reparos por eventuais vícios construtivos são de responsabilidade do ente público; e que a inversão do ônus da prova não implica em inversão do ônus de custeio da prova.

Recurso processado com parcial efeito suspensivo, somente no que diz respeito ao ônus de custeio dos honorários periciais imputado à agravante (fls. 38/40).

Contraminuta às fls. 43/51, com preliminar de não conhecimento do agravo por ausência de previsão no rol taxativo do art. 1.015, do NCPC, e de condenação da agravante nas penas por litigância de má-fé.

Informações do MM. Juiz de origem às fls. 56/71.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Deve ser rejeitada, de início, a preliminar de inadmissibilidade do agravo, por ausência de previsão no rol do art. 1.015, do NCPC.

Isso porque, acerca da possibilidade de interpretação extensiva do art. 1.015, do NCPC, no que diz respeito ao cabimento do agravo de instrumento para hipóteses não expressamente previstas no referido dispositivo, anota-se a lição de William Santos Ferreira (**Comentários ao Código de Processo Civil**, coord. Cassio Scarpinella Bueno, vol. 4, Ed. Saraiva, 2017, pp. 453/460, n. 1.16) que, partindo do direito comparado, compilado por Teresa Arruda Alvim, mostra que os sistemas norte-americano, francês e alemão, admitem, embora não seja a regra, a recorribilidade de decisões como as interlocutórias, em casos de possibilidade de causar dano irreparável ou, como no caso, a inutilidade futura do recurso (no sistema brasileiro, seria a apelação).

Assim, sustenta o referido doutrinador, que se trata de uma *taxatividade fraca* e que “as hipóteses *literais* são indicativas de cabimento de agravo de instrumento (*in abstracto*); as demais são de constatações de necessidade de agravo e de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

inutilidade de apelação, portanto dependem de reconhecimento *in concreto* e de pedido da parte interessada por interposição do agravo de instrumento com ônus de demonstração”.

Logo, para a admissibilidade do recurso, há que se analisar a urgência da questão, e o risco de dano irreparável ou difícil reparação caso não seja desde logo resolvida.

E, na hipótese concreta, observa-se a relevância da análise das questões devolvidas pela recorrente, que, se postergadas para eventual recurso de apelação, acarretarão grave prejuízo processual, ensejando o retorno do feito às suas fases iniciais e repetição de atos processuais, pois há discussão acerca de legitimidade ativa e passiva, litisconsórcio necessário, produção de prova pericial, etc.

Desse modo, não há óbice ao conhecimento do presente agravo.

II) Em que pese o respeitável entendimento adotado pelo MM. Juiz de origem, a insurgência da CDHU deve ser parcialmente provida para obstar a realização da prova pericial no imóvel da coautora Maria Eurípedes, e para imputar aos autores o custeio dos honorários periciais, devendo ser mantida, no mais, a r. decisão agravada.

II.a) Destaca-se, de início, que pende relevante discussão acerca da legitimidade ativa da coautora Maria Eurípedes, a qual não juntou contrato com a “CDHU”, motivo pelo qual deve ser suspensa a realização de prova pericial no imóvel da referida coautora até que seja decidida a sua efetiva legitimidade.

Informou o MM. Juiz de origem que, diante de fundada dúvida acerca da legitimidade de Maria Eurípedes, determinou a expedição de ofícios ao Município de Aramina, ao C.R.I. de Igarapava, bem como de mandado de constatação por Oficial de Justiça, a fim de colher mais elementos de convicção acerca da situação da referida coautora (fls. 57/59), o que ainda não foi concluído e decidido nos autos principais.

Assim, e até que a questão possa ser decidida, deve ser suspensa a realização de perícia no imóvel de Maria Eurípedes, não havendo prejuízo na realização da referida prova, se o caso, em momento posterior.

II.b) Além disso, a insurgência da ré deve ser parcialmente provida no tocante à parte da decisão agravada que lhe imputou o custeio dos honorários periciais,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

tendo em vista que, pelo que se observa dos autos de origem, quem requereu a produção da prova pericial foram os autores/agravados (fls. 462/463), e que a inversão do ônus da prova não implica em inversão do ônus de custeio.

A respeito, oportuno transcrever os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PROVA PERICIAL. CUSTEIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A impugnação dos fundamentos da decisão agravada deve ser feita com base em elementos concretos, significativos e atuais, não sendo suficientes alegações genéricas nem a simples reiteração de argumentos já refutados.
2. Para afastar a incidência de súmulas obstativas de conhecimento do recurso especial, não basta a parte deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do comando ali inserido.
3. A Súmula n. 83 do STJ é aplicável tanto ao recurso especial fundado na alínea a quanto ao recurso especial fundado na alínea c .
4. "A inversão do ônus da prova não implica responsabilização da ré pelas custas da perícia solicitada pelo consumidor, significando apenas que não mais cabe a este a produção da prova, de modo que, optando a ré por não antecipar os honorários periciais, presumir-se-ão verdadeiras as alegações do autor" (REsp 2097352/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 22/03/2024). Precedentes.
5. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp nº 2.245.928/SP, 4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. em 02/09/2024)

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 942 DO CPC. AUSÊNCIA. AMPLIAÇÃO DO COLEGIADO. DESNECESSIDADE. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV). FAIXA 1 - FAR. CONDOMÍNIO AUTOR COMPOSTO POR BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. ART. 373, § 1º, DO CPC. MAIOR FACILIDADE DA CEF PARA COMPROVAR A AUSÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ART. 6º, VIII, DO CDC. HIPOSSUFICIÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. PROVA PERICIAL. AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE PELAS CUSTAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/4/2023 e concluso ao gabinete em 16/10/2023.
2. O propósito recursal é decidir se (I) é aplicável a técnica de ampliação

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

do colegiado ao julgamento não unânime de agravo de instrumento, que mantém a decisão agravada; e (II) é devida a inversão do ônus da prova em ação que discute vícios construtivos em imóvel, ajuizada por condomínio composto por beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa 1 - FAR.

3. A técnica de ampliação do colegiado, prevista no art. 942 do CPC, somente se aplica para a hipótese de agravo de instrumento, quando houver reforma da decisão que julgou parcialmente o mérito, situação não presente na espécie.

4. Conforme o art. 373, § 1º, do CPC, pode o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, diante de peculiaridades relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo ou, ainda, à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário.

Trata-se da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova, segundo a qual o ônus recai sobre quem tiver melhores condições de produzi-la.

5. Por sua vez, o art. 6º, VIII, do CDC autoriza a inversão do ônus da prova em favor do consumidor, quando, alternativamente, for verossímil a sua alegação ou for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

6. Em ação que discute vícios construtivos em imóvel adquirido por meio do PMCMV, é devida a inversão do ônus probatório, considerando a evidente assimetria técnica, informacional e econômica entre os beneficiários e a CEF, a qual tem maior facilidade de comprovar a ausência dos vícios referidos, pois detém a documentação e o conhecimento prévio sobre a aquisição e construção dos imóveis no âmbito do Programa, podendo, além de requerer perícia, demonstrar que foram observadas todas as regras técnicas de engenharia na execução do projeto e utilizada matéria-prima de qualidade.

7. Na hipótese, portanto, a inversão do ônus da prova em favor do condomínio autor, composto por beneficiários do PMCMV, Faixa 1 - FAR, se justifica tanto à luz do art. 373, § 1º, do CPC, em razão da "maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário", quanto à luz do art. 6º, VIII, do CDC, em razão da hipossuficiência da parte autora.

8. Não obstante, a inversão do ônus probatório não implica responsabilização da ré pelas custas da perícia solicitada pelo autor, significando apenas que não mais cabe a este a produção da prova, de modo que, optando a ré por não antecipar os honorários periciais, presumir-se-ão verdadeiras as alegações do autor.

Precedentes.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para inverter o ônus da prova.” (REsp nº 2.097.352/SP, 3ª Turma, Relª. Minª. Nancy Andrigli, j. em 19/03/2024 – g.n.)

Observa-se, ademais, que os autores são beneficiários da justiça gratuita, de modo que é o caso de aplicação da regra do art. 98, §1º, VI, do NCPD.

II.c) No que diz respeito às demais questões suscitadas no presente recurso, correta a r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

O entendimento que vem sendo firmado por esta Turma Julgadora é no sentido de que, sendo os adquirentes das unidades imobiliárias em questão destinatários finais, independentemente da finalidade lucrativa ou não da CDHU, aplica-se às relações contratuais entabuladas para aquisição dos imóveis destinados à moradia popular as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido: AI nº 2392978-49.2024.8.26.0000 (Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. em 25/02/2025), AI nº 2391173-61.2024.8.26.0000 (Rel. Des. Cesar Peixoto, j. em 20/02/2025), AI nº 2029789-39.2025.8.26.0000 (Relª. Desª. Daniela Cilento Morsello, j. em 14/02/2025), AI nº 2371721-65.2024.8.26.0000 (Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. em 18/12/2024) e AI nº 2311244-66.2024.8.26.0000 (Rel. Des. Galdino Toledo Junior, j. em 09/12/2024).

Desse modo, é incabível a denúncia da lide pretendida pela ora recorrente em relação à Municipalidade, posto que a relação entre ela e o Poder Público não é oponível aos adquirentes dos imóveis, não havendo que se falar em litisconsórcio passivo necessário.

III) Diante de tais fundamentos, portanto, o presente recurso deve ser parcialmente provido, para obstar a realização da prova pericial no imóvel da coautora Maria Eurípedes até que seja decidida a questão relativa à sua legitimidade ativa, e para imputar aos autores o custeio dos honorários periciais, com aplicação da regra do art. 98, §1º, VI, do NCPC devendo ser mantida, no mais, a r. decisão agravada.

Não há que se falar em condenação da agravante nas penas por litigância de má-fé, eis que ausentes as hipóteses do art. 80, do NCPC.

Isso posto, **dá-se parcial provimento ao agravo de instrumento.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)