



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420792

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069993-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Panorama, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada LIDIA FERNANDA JACINTHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9585**

Agravo de Instrumento nº: **2069993-28.2025.8.26.0000**

Relator(a): **Pastorelo Kfour**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca de Panorama/2ª Vara Judicial

Processo de Origem: 1000887-43.2024.8.26.0416

Juiz(a): Vandickson Soares Emidio

Agravante(s): Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo - CDHU

Agravado(a)(s): Lídia Fernanda Jacintho

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCLUSÃO DE EMPRESA NO POLO PASSIVO. HONORÁRIOS PERICIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de indenização por danos morais, saneou o feito e resolveu as preliminares arguidas pela requerida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A discussão envolve: a aplicabilidade da legislação consumerista; a ilegitimidade passiva da agravante; a inclusão da empresa responsável pela edificação no polo passivo da lide e a responsabilidade pelo pagamento dos honorários periciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação entre as partes caracteriza-se como de consumo, com a aplicação das normas do CDC, justificando a legitimidade passiva da agravante, integrante da cadeia de consumo.

4. A inclusão de terceiros no polo passivo é vedada pelo art. 88 do CDC, que impede a denúncia da lide neste contexto.

5. A prova pericial foi requerida pela parte autora, razão pela qual o encargo do custeio cabe a ela.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo de instrumento conhecido e provido em parte.

Tese de julgamento: “A relação de consumo é reconhecida, justificando a legitimidade passiva da agravante, integrante da cadeia de consumo. Não cabe a denúncia da lide, nos termos do art. 88, do CDC. Requerida produção de prova pela parte autora, cabe a ela arcar com seu custeio”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 88; CPC, art. 114.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp: 2012692 DF, Primeira Turma, Rel. Min. Sérgio Kukina, j. 08.08.2022.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 309/312 (autos de origem) que, nos autos de indenização por danos materiais e morais, saneou o feito e resolveu as preliminares arguidas pela requerida.

Sustenta a agravante a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Aduz que as unidades habitacionais foram construídas pelo Município de Panorama. Alega que é necessária a inclusão do referido município como litisconsorte necessário. Defende que a inversão do ônus da prova não obriga a requerida a suportar as custas referentes à produção de prova pleiteadas pela parte contrária. Argumenta que a agravada deverá arcar com as custas da perícia e, sendo beneficiária da gratuidade de justiça, a perícia deverá ser suportada pelo ente público. Pleiteia a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para que seja reformada a r. decisão combatida.

Recurso processado com a parcial concessão do efeito suspensivo e com resposta. Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A situação narrada no despacho de fls. 55/63 permanece inalterada.

O recurso merece provimento em parte.

Quanto à inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, trata-se de jurisprudência remansosa desta C. Câmara o reconhecimento da relação de consumo em casos análogos:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. INCIDÊNCIA DO CDC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DEMONSTRAÇÃO DE VEROSSIMILHANÇA E HIPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA E SOCIAL. 1. As normas protetivas da legislação consumerista se aplicam à relação contratual sobre a qual versa a lide, pois, a despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa agravante na condição de fornecedora (art. 3º, CDC). 2. A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de consumo é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, § 1º, CDC), o que afasta a necessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denunciação da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. 3. A causa de pedir descreve fartamente a extensão do alegado vício construtivo, juntando fotografias que sustentam a pretensão, in status assertionis, e autorizam a inversão de que cuida o art. 6º, VIII, CDC, à vista da manifesta hipossuficiência técnica e financeira do consumidor, adquirente de unidade habitacional destinado às classes sociais de baixa renda. 4. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2140013-49.2022.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022)

Indenização securitária. Seguro Habitacional. Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Pleito de remessa dos autos à Justiça Federal. Interesse da Caixa Econômica Federal. Decisões

paradigmáticas proferidas no julgamento do REsp n. 13133.769/SP, bem como nos ED nos REsp ns. 1.091.363/SC e 1.091.393/SC que fixam que a CEF somente detém interesse jurídico para ingressar nas ações envolvendo seguros de mútuo habitacional do SFH como assistente simples nas hipóteses em que, cumulativamente, o seguro decorra de apólice pública (ramo 66) e esteja vinculado a contrato celebrado de 02/12/1988 a 29/12/2009 - período compreendido entre as edições da Lei nº 7.682/88 e da MP nº 478/09. Autora que busca a indenização decorrente de apólice privada (ramo 68). Preliminar afastada. Ilegitimidade passiva ad causam. Descabimento. Obrigação de reparar os prejuízos experimentados pelo segurado incumbe à ré mesmo que não seja ela a seguradora líder do empreendimento imobiliário, mormente porque integra o pool de seguradoras que operam em rodízio no sistema de seguro habitacional, viabilizando ao segurado manejar sua pretensão contra qualquer uma delas. Preliminar rejeitada. Denúnciação da lide. Não caracterizada a hipótese de incidência do art. 126 do CPC. Precedentes. Companhia que figura como mero estipulante entre os mutuários e a seguradora. Prescrição da lesão. Indenização securitária sujeita ao prazo prescricional decenal (art. 205 do Código Civil). Contagem a partir da ciência inequívoca do vício (Súmula 229 do STJ). Prescrição não operada. Indenização por danos oriundos de vícios de construção. Apólice de seguro que visa garantir viabilidade comercial da política pública (COHAB - CDHU). Recusa da seguradora. Inadmissibilidade. Conflito entre cláusulas da apólice que deve ser interpretado da maneira mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC). Precedentes do C STJ nas duas direções possíveis. Hipótese que suscita juízo de equidade (art. 7º CDC). Danos no imóvel do mutuário comprovados e quantificados pela prova pericial. Indenização securitária devida. Exigibilidade da multa decendial prevista na avença ante o inadimplemento da seguradora. Danos morais.

Vício construtivo grave. Infiltrações. Direito de propriedade atingido. Desnecessidade de comprovação de sua efetiva ocorrência (damnum in re ipsa). Quantum indenizatório. R\$ 10.000,00. Quantia compatível com a extensão do dano. Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré provido. Recurso da autora provido. (TJSP; Apelação Cível 1005625-17.2014.8.26.0322; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2020; Data de Registro: 12/08/2020).

Assim, não se discute mais a natureza consumerista das relações decorrentes do Sistema Financeiro Habitacional entre o mutuário e a companhia agravante, haja vista a existência de uma parte hipossuficiente e outra fornecedora de um bem.

Disto decorre a aplicabilidade das regras contidas no Código de Defesa do Consumidor e demais normas esparsas que o beneficiam.

Justifica-se, portanto, a legitimidade passiva da agravante, integrante da cadeia de consumo, além de afastar a pretensão de inclusão da empresa responsável pela edificação no polo passivo da lide de origem, em virtude de contrariar expressamente o quanto disposto no art. 88 do CDC.

Deste modo, pouco há que se falar a respeito do indeferimento dessa modalidade de intervenção de terceiro, estabelecido para benefício do consumidor a fim de evitar o prolongamento desnecessário da demanda relativa à relação de consumo.

Neste sentido:

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido indenizatório. Alegação de existência de vícios construtivos em imóvel integrante de conjunto habitacional. Decisão saneadora que rechaça a alegação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Coroados. Caracterizada relação de consumo, sendo a CDHU fornecedora e a autora consumidora, porquanto destinatária final. Ausência de intuito lucrativo que não desnatura o caráter consumerista da relação de direito material. Ausência de litisconsórcio passivo. Vedação à denunciação da lide. Decisão mantida. Recurso negado. (TJSP; Agravo de Instrumento 2164227-41.2021.8.26.0000; Relatora: Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2022)

Agravo de instrumento. Ação indenizatória. Vícios construtivos. Decisão que indeferiu o pleito de denunciação à lide para as construtoras do imóvel. Insurgência apresentada pela COHAB de Bauru. Denunciação à lide. Descabimento. Relação de consumo. Inteligência do art. 88, CDC. Eventual direito de regresso deve ser objeto de ação própria. Ampliação dos limites da demanda acarretaria retardo da prestação jurisdicional. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2060923-26.2021.8.26.0000; Relator: Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2021)

Ainda que assim não fosse, no caso dos autos não há que se falar em litisconsórcio necessário, pois claramente não se vislumbra a ocorrência da hipótese contida no art. 114, do CPC.

A autora requereu a produção de prova pericial (fls. 271/301 autos de origem).

O ônus da prova não implica responsabilidade pelo custeio da prova, que é, inicialmente, de natureza financeira. Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que:

"As regras do ônus da prova não se confundem com as regras do seu custeio, cabendo a antecipação da remuneração do perito àquele que requereu a produção da prova pericial, na forma do artigo 19 do CPC" (REsp 908.728).

No caso, a prova pericial foi requerida pela parte autora, razão pela qual o encargo do custeio cabe a ela, nos termos do art. 95 do CPC.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame 1. Insurgência contra decisão que indeferiu a inclusão do Município de Boraceia no polo passivo e não acolheu a ilegitimidade da Agravante, determinando o adiantamento dos honorários periciais pela ré. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade da Agravante para figurar no polo passivo e a necessidade de inclusão do Município de Boraceia; (ii) determinar a responsabilidade pelo custeio dos honorários periciais. III. Razões de Decidir 3. A Agravante é parte legítima no polo passivo, aplicando-se a solidariedade do CDC, com possibilidade de ação regressiva autônoma. 4. A inversão do ônus da prova não implica inversão do custeio da prova, devendo a parte que requereu a perícia arcar com as despesas, conforme art. 95 do CPC. 5. A denunciação da lide encontra expressa vedação no artigo 88 do diploma consumerista. IV. Dispositivo e Tese 6. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO para determinar que as despesas da prova técnica sejam suportadas

pela parte que a requereu, observada a concessão de justiça gratuita à parte agravada (TJSP; Agravo de Instrumento 2013128-82.2025.8.26.0000; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pederneiras - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indenização por danos materiais e morais – Imóvel adquirido da CDHU – Tese autoral no sentido de que o imóvel foi entregue com vícios construtivos – Pretensão de obrigar a CDHU a indenizar os danos materiais e morais disso decorrentes – Decisão saneadora que afasta a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e indefere a denúncia da lide ao município ou sua inclusão como litisconsorte necessário, bem como atribui à ré o ônus de custeio da perícia determinada – Irresignação da ré – Não acolhimento – A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa – Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário – CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente – CDC aplicável – Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do CDC – Honorários periciais – Ônus de seu adiantamento que, logicamente, acompanha o ônus de produção da prova como um todo, não se podendo exigir da parte autora o pagamento para diligência cuja atribuição foi retirada de si – Ré que, de fato, não pode ser compelida ao adiantamento dos honorários de prova que não requereu, mas deve ser claramente advertida de que a sua inércia pode implicar que a falta da prova pericial seja interpretada em seu desfavor – Em se tratando de ônus, o descumprimento não gera sanção, mas sim desvantagem passível de interferir no julgamento –

Interpretação do entendimento do C. STJ –
Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO,
com observação (TJSP; Agravo de Instrumento
2023944-26.2025.8.26.0000; Relator (a): Fernando
Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Bilac - Vara
Única; Data do Julgamento: 12/02/2025; Data de
Registro: 12/02/2025)

Ante todo o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao
recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e
especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a
interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva
finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que
desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando
que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min.
Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente
protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do
CPC.

Int.

PASTORELO KFOURI

Relator