



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431141

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2128355-23.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, é agravado JOSÉ RODRIGO SANTOS DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 2 de maio de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2128355-23.2025.8.26.0000
Agravante: Direcional Engenharia S/A
Agravado: José Rodrigo Santos da Silva
Comarca: São Carlos
Juiz prolator: Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini
Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº: 8524

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora que inverteu o ônus probatório. A agravante, empresa responsável pela incorporação e venda de bem imóvel, busca a reforma da decisão alegando que a inversão ofende a paridade de tratamento das partes e o princípio da isonomia.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade da inversão do ônus da prova em favor do consumidor, considerando sua hipossuficiência técnica e a verossimilhança das alegações.

III. Razões de Decidir 3. A agravante é caracterizada como fornecedora, enquanto o autor é consumidor, conforme contrato de compra e venda. A inversão do ônus da prova é permitida pelo Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, VIII, devido à hipossuficiência técnica do consumidor. 4. A inversão do ônus da prova é uma regra de instrução, devendo ocorrer antes da etapa instrutória, garantindo à parte a oportunidade de apresentar suas provas. A distribuição dinâmica do ônus probatório está em consonância com o art. 373 do CPC.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Aplicabilidade do CDC à relação entre as partes. 2. Inversão do ônus da prova justificada pela hipossuficiência do consumidor.

Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, VIII. Código de Processo Civil, art. 373

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão saneadora proferida em págs. 410/413, na origem, que, dentre outras determinações, inverteu o ônus probatório.

A agravante pretende a reforma da decisão, aduzindo ser



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

descabida a inversão do ônus da prova, porque este ofenderia a paridade de tratamento das partes e o princípio da isonomia. Pontua ainda que a alteração do ônus da prova não pode ser automática e somente tem espaço quando constatada a verossimilhança das alegações do consumidor e sua hipossuficiência.

É o relatório.

Sem êxito o recurso.

Primeiramente, cumpre assentar que a agravante é empresa responsável pela incorporação e venda de bem imóvel, logo caracterizada como fornecedora, nos termos do art. 12 do CDC, enquanto o autor é pessoa física, adquirente de unidade imobiliária, e por isso consumidor, como se vê do contrato de compra e venda firmado entre eles, em págs. 29/49, na origem.

Logo, a incidência do Código de Defesa do Consumidor permite a inversão do ônus da prova em prol do consumidor, nos termos do art. 6º, VIII, daquela legislação, porque o agravado é tecnicamente hipossuficiente em relação à agravante.

Destaque-se que a hipossuficiência técnica deve ganhar relevo no caso em tela, porque é pretendido o recebimento de verbas decorrentes do atraso na entrega do imóvel, o qual ainda estava em dissonância com o que fora prometido ao adquirente.

O ônus, portanto, deve ser efetivamente carreado à agravante, pessoa jurídica cujo escopo é efetivamente a construção civil e, portanto, dotada de expertise, organização, documentos, sistemas e toda infraestrutura para demonstração da regularidade quanto aos trâmites de

entrega do empreendimento.

É mais fácil a agravante comprovar que entregou o imóvel no prazo previsto no contrato e nos termos prometidos ao adquirente do que este último provar que não foi feito. Sem a inversão do ônus probatório, o consumidor, tecnicamente hipossuficiente, teria que comprovar fato negativo.

Em suma, a distribuição dinâmica do ônus probatório, ao contrário do alegado pela agravante, está em consonância com o art. 373 do CPC e com o princípio da paridade de tratamento das partes, porque incumbe à parte que tem melhores condições o dever de provar o que se discute nos autos.

A propósito, salutar que a inversão do ônus da prova ocorra no saneamento do feito, em prestígio ao exercício do contraditório pela própria agravante.

A inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC, é regra de instrução e não regra de julgamento, motivo pelo qual a decisão judicial que a determina deve ocorrer antes da etapa instrutória, ou quando proferida em momento posterior, garantir a parte a quem foi imposto o ônus a oportunidade de apresentar suas provas. (*REsp n. 1.286.273/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 22/6/2021.*)

Outrossim, na atual fase de cognição, não cabe aprofundamento na questão de mérito, sendo inviável a apreciação da documentação apresentada quanto à entrega do imóvel.

Sendo assim, produzidas todas as demais provas determinadas, em posterior e oportuna análise de mérito, o Magistrado de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

origem aplicará a legislação de regência à relação jurídica e, de acordo com os elementos constantes dos autos, empreenderá o devido cotejo com as alegações deduzidas pelas partes, dirimindo se satisfeito (ou não) o ônus da prova, cuja inversão deve ser mantida.

Da mesma maneira vem decidindo este E. TJSP em casos semelhantes:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que aplicou o Código de Defesa do Consumidor, afastou a ilegitimidade passiva da agravante e negou a inclusão do Município de Taciba como litisconsorte necessário. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar a aplicabilidade do CDC à CDHU e a necessidade de inclusão do Município no polo passivo da demanda. III. Razões de Decidir. 3. A relação com a CDHU é de natureza consumerista, pois a CDHU se enquadra como fornecedora ao realizar construção e comercialização, independentemente de lucro. **4. A inversão do ônus da prova é justificada pela hipossuficiência técnica do consumidor em matéria de vícios construtivos.** 5. A inclusão do Município como litisconsorte necessário é indevida, pois não há prova de sua responsabilidade específica na relação contratual, conforme art. 88 do CDC. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Aplicabilidade do CDC à CDHU, independentemente de lucro. 2. Inversão do ônus da prova justificada pela hipossuficiência do consumidor. 3. Ausência de litisconsórcio necessário com o Município. (TJSP; Agravo de Instrumento 2351089-18.2024.8.26.0000; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Regente Feijó - Vara Única; Data do Julgamento: 08/01/2025; Data de Registro: 08/01/2025) (Grifo próprio).

Agravo de instrumento. Ação Ordinária Indenizatória. Condomínio que é parte legítima para representar os condôminos em ações que visam reparação de vícios construtivos relacionadas a áreas comuns e às unidades autônomas (precedentes STJ). Pretensão reparatória de envolvendo vícios de construção de imóvel fundada em relação



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de consumo, que é regida pelo prazo prescricional de dez anos (art. 205, do CC e precedentes, STJ). **Inversão do ônus da prova que é cabível, dada a verossimilhança das alegações (art. 6º, VIII, do CDC).** Responsabilidade pelo pagamento da prova pericial que é daquele que a requer (art. 95, do CPC). Inversão do ônus probatório que não se confunde com a responsabilidade pelas despesas de sua produção (precedentes STJ). Parte incumbida do ônus de prova que, por sua vez, é quem se sujeitará às consequências processuais advindas da não produção da prova em caso de não adimplemento de suas despesas. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2243334-32.2024.8.26.0000; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de Registro: 07/11/2024) (Grifo próprio).

Assim, voto pelo desprovimento deste agravo de instrumento.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator