



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432297

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2114638-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Pederneiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada PRISCILA DO CARMO GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU
AGRAVADO: PRISCILA DO CARMO GARCIA

VOTO nº 208.475

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU – Inocorrência – Agravante que não nega ter firmado o contrato que instrui a exordial na qualidade de vendedora, e é certo que irrelevante não seja ela a encarregada da construção contratada e sim o Município de Boraceia, porquanto o vínculo analisado encerra relação de consumo – Responsabilidade solidária entre todos os fornecedores, o que permite venha a responder a recorrente por eventuais prejuízos causados à recorrida em virtude de vícios construtivos – Inteligência e aplicação dos art. 3º, art. 12; e § 1º, do art. 25, do CDC

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO e DENUNCIAÇÃO DA LIDE – Descabimento – Responsabilidade que é solidária entre os fornecedores - Município de Boraceia que sequer integrou o negócio jurídico celebrado entre as partes – Inaplicabilidade do disposto no art. 114, do CPC - Inteligência e aplicação do art. 88, do CDC, norma especial que afasta a incidência da geral trazida no inc. II, do art. 125, do CPC.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS - ÔNUS DA PROVA - Ônus de custeio da prova - Determinada a inversão do ônus da prova, cabe à agravante (ré) decidir se realiza o respectivo custeio como corolário do imperativo de seu próprio interesse de demonstrar os fatos controvertidos, sob pena de julgamento desfavorável - Precedente do STJ.

Agravo desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento em face da decisão saneadora de fls. 227/232, que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da empresa CDHU, porquanto referida empresa foi a responsável pela qualidade da construção e pela fiscalização dos

materiais utilizados na obra, bem como não reconheceu a existência de litisconsórcio passivo necessário entre a CDHU e o município de Boraceia.

Agrava a ré CDHU alegando, em síntese, que se caracteriza como empresa pública estadual, integrante da administração pública indireta do Estado de São Paulo, criada com o objetivo de conferir moradia digna à população mais carente e, para tanto promove a edificação de habitações de interesse social, para posterior atribuição a famílias previamente cadastradas e, assim, não há como se cogitar a existência de relação de consumo, visto que a atividade desenvolvida pela CDHU não visa lucro. Sustenta que não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, tendo este sido efetivamente construído pelo Município de Boraceia, o qual assumiu por força de instrumento contratual a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ele indenizar eventual dano decorrente da construção e, assim, com fundamento no art. 125, inc. II, do Código de Processo Civil, requereu a denúncia à lide do Município. Acrescenta que ainda que se entenda pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, tal Diploma não obsta o litisconsórcio passivo necessário e, assim, a inclusão de referido Município no polo passivo, nos termos do art. 114, do Código de Processo Civil. Quanto aos honorários periciais, entende que a inversão dos ônus da prova não obriga a CDHU a suportar as custas referentes à produção das provas requeridas nos autos pela parte contrária. Requer, assim, seja determinada a suspensão da decisão que inadmitiu a inclusão do Município de Boraceia no polo passivo da ação na qualidade de denunciado ou litisconsorte necessário e, conseqüentemente, a suspensão da tramitação do processo até o julgamento final do presente recurso, de modo a obstar a continuidade da fase instrutória sem a presença do responsável pela construção. Ao final, requer seja dado provimento ao presente recurso, para reformar em definitivo a decisão agravada, que inadmitiu a inclusão do Município no polo passivo da demanda, determinando-se que a autora custeie as despesas referentes à perícia, ou sendo aquela beneficiária da justiça gratuita, proceda-se à reserva dos honorários periciais junto ao órgão competente, desobrigando-se ela, agravante, do pagamento de referido encargo na sua integralidade.

É O RELATÓRIO.

Sem razão a recorrente.

Cuida-se, na espécie, de ação cujo objeto é a imposição da obrigação de reparar danos decorrentes de vícios construtivos em imóvel, como ainda a condenação ao

pagamento de indenização por danos morais derivados da situação descrita na inicial.

A agravante aduz ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, todavia, não nega ter firmado o contrato que instrui a exordial na qualidade de vendedora, e é certo que irrelevante não seja ela a encarregada da construção contratada e sim o Município de Boraceia, porquanto o vínculo analisado encerra relação de consumo, responsabilidade solidária existindo entre todos os fornecedores (*caput*, do art. 12; e § 1º, do art. 25, do Código de Defesa do Consumidor), o que permite venha a responder a recorrente por eventuais prejuízos causados à recorrida em virtude de vícios construtivos.

Nesse sentido, aliás, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. COZINHA PLANEJADA. RESPONSABILIDADE DOS INTEGRANTES DA CADEIA DE FORNECIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ (omissis) 2. A jurisprudência pacífica desta Corte orienta acerca da responsabilidade solidária de toda a cadeia de fornecimento pela garantia de qualidade e adequação do produto perante o consumidor. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt no AREsp nº 1.183.072/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 02/10/2018, DJe 16/10/2018).

É de se ressaltar que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor independe da circunstância de a atividade desenvolvida pela agravante não visar lucro, pois a definição de fornecedor trazida no texto do art. 3º, do Diploma legal acima referido, não tem como pressuposto a finalidade lucrativa, ou seja, é fornecedor para os fins da lei aquele que exerce atividade, tenha ou não como objeto principal a obtenção de lucro.

Sendo assim, resta claro que não fica ensejada a formação de litisconsórcio necessário, pois sendo solidária a responsabilidade entre os fornecedores, a agravante e o Município de Boraceia, não tem aplicação o disposto no art. 114, do Código de Processo Civil, mesmo porque aludido município não integrou o já referido negócio jurídico celebrado pelas partes.

Igualmente, sendo o Município de Boraceia terceiro, a sua inclusão no

polo passivo da ação na qualidade de denunciado da lide é descabida, porquanto tal encontra expressa vedação do art. 88, da Lei Consumerista, norma especial que afasta a incidência da geral trazida no inc. II, do art. 125, do Código de Processo Civil.

No sentido do quanto aqui se decide é a jurisprudência desta Câmara e deste Tribunal:

"Agravado de Instrumento Indenizatória Vícios construtivos Legitimidade passiva da agravante que vendeu o imóvel aos agravados Pretendido litisconsórcio passivo necessário ao Município de Gastão Vidigal - Descabimento Verdadeira invocação do instituto da denunciação da lide Ausência de quaisquer das hipóteses do artigo 125 do CPC Pedido que implicaria, ademais, a introdução de fundamento diverso na demanda Vedação de tal modalidade de intervenção de terceiros estabelecida no art. 88 do CDC Relação consumerista caracterizada Precedentes do Colendo STJ e desta Corte - Agravado desprovido" (AI nº 2009422-62.2023.8.26.0000, rel. Des. A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 21/03/2023).

"Agravado de instrumento. Indenização por danos materiais e morais. Alegação de vício construtivo envolvendo imóvel comercializado pela agravante. Programa Nossa Casa. Recurso da CDHU. Insurgência contra decisão que saneou o feito, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da CDHU e pedido de inclusão do Município. Legitimidade da agravante configurada. Aplicação da legislação consumerista. Município no polo passivo. Litisconsórcio passivo necessário. Não cabimento. Responsabilidade solidária entre os que integram a cadeia de consumo. Desnecessidade de formação de litisconsórcio passivo ou denunciação da lide, resguardada a possibilidade de regresso entre os colegitimados. Decisão mantida. Recurso não provido" (AI 2227003-43.2022.8.26.0000, rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 02/12/2022).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão agravada que rejeitou a preliminar de

ilegitimidade passiva sustentada pela CDHU, indeferindo a inclusão de construtora no polo passivo da lide como litisconsorte necessária. Manutenção. Relação de consumo caracterizada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor que independe da ausência de finalidade lucrativa pela ré. Impossibilidade de se impor ao consumidor o quanto contratado entre a agravante e o Poder Público. Comprador que constitui autêntico terceiro frente a tais trâmites contratuais. Formação de lide paralela que não se coaduna com a norma consumerista. A pretendida intervenção de terceiro introduziria fundamento diverso na demanda, o que não se pode admitir. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário. Consumidor que pode optar por ingressar com a demanda somente contra a CDHU. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido" (AI nº 2179185-61.2023.8.26.0000, rel. Des. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 10/10/2023).

Não diverge desse entendimento o Superior Tribunal de Justiça, como se pode conferir nos seguintes julgados: *AREsp nº 2.301.459/SP, Min. Maria Thereza de Assis Moura, j. 19/04/23, DJe 24/04/23; AREsp nº 2.137.616/SP, Min. Maria Isabel Gallotti, j. 02/09/22, DJe 06/09/22; REsp nº 1.687.199, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 09/10/17, DJe 11/10/17).*

Por fim, quanto ao pagamento dos honorários periciais, igualmente, sem razão a agravante.

Assentada a premissa de que se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao caso, fácil perceber que acertada a decisão agravada ao determinar a inversão do ônus da prova.

No caso, o consumidor é parte manifestamente hipossuficiente adquirente de unidade imobiliária via programa social destinado a população de baixa renda, o que autoriza a inversão sem que seja necessário perquirir sobre a verossimilhança de suas alegações (art. 6º, VIII, Código de Defesa do Consumidor).

Ainda que a inversão do ônus da prova não tenha por consequência automática a inversão do ônus de custeio da prova, como alega a agravante, certo que da primeira decorre imperativo do interesse da fornecedora em comprovar as alegações que

anteriormente deveriam ser objeto de prova carreada ao consumidor.

Caso opte por não se desincumbir do ônus de provar, quer seja pela não colaboração ou pela recusa de custeio respectivo, a recorrente se sujeitará às potenciais consequências negativas dessa escolha que incluem, caso não seja produzida prova suficiente, o julgamento pelo ônus da prova (art. 373, Código de Processo Civil).]

Nesse sentido, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. RECONVENÇÃO. POSSIBILIDADE DE LITISCONSÓRCIO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. CONSTRUÇÃO DE HIDRELÉTRICA. DANO AMBIENTAL. ART. 373, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. PROVA PERICIAL. RESPONSABILIDADE PELAS CUSTAS. 1. Cuida-se, na origem, de Ação de Reintegração de Posse movida pela recorrente contra os recorridos. Processada a demanda, houve ajuizamento de Reconvenção, cujo objeto é a reparação por danos materiais e morais decorrentes da ocupação da área em disputa, tendo havido decisão judicial de inversão do ônus da prova e determinação de que os honorários periciais recaiam sobre a empresa, ora recorrente. 2. Acerca da inversão do ônus da prova, nenhum reparo merece o acórdão recorrido. Em perfeita sintonia com a Constituição de 1988, o art. 373, § 1º, do Código de Processo Civil reproduz, na relação processual, a transição da isonomia formal para a isonomia material, mutação profunda do paradigma dos direitos retóricos para o paradigma dos direitos operativos, pilar do Estado Social de Direito. Não se trata, contudo, de prerrogativa judicial irrestrita, pois depende ora de previsão legal (direta ou indireta, p. ex., como consectário do princípio da precaução), ora, na sua falta, de peculiaridades da causa, associadas quer à impossibilidade ou a excessivo custo ou complexidade de cumprimento do encargo probante, quer à maior capacidade de obtenção da prova pela parte contrária. Naquela hipótese, em reação à natureza espinhosa da produção probatória, a inversão foca em dificuldade do beneficiário da inversão; nesta, prestigia a maior facilidade, para tanto, do detentor da prova do fato contrário. Qualquer

*elemento probatório, pontualmente - ou todos eles conjuntamente -, pode ser objeto da decretação de inversão, desde que haja adequada fundamentação judicial. 3. A alteração ope legis ou ope judicis da sistemática probatória ordinária leva consigo o custeio da carga invertida, não como dever, mas como simples faculdade. Logo, não equivale a compelir a parte gravada a pagar ou a antecipar pagamento pelo que remanescer de ônus do beneficiário. Modificada a atribuição, desaparece a necessidade de a parte favorecida provar aquilo que, daí em diante, integrar o âmbito da inversão. Ilógico e supérfluo, portanto, requisitar produza o réu prova de seu exclusivo interesse disponível, já que a omissão em nada prejudicará o favorecido ou o andamento processual. 4. Ou seja, a inversão não implica transferência ao réu de custas de perícia requerida pelo autor da demanda, pois de duas, uma: ou tal prova continua com o autor e somente a ele incumbe, ou a ele comumente cabia e foi deslocada para o réu, titular da opção de, por sua conta e risco, cumpri-la ou não. **Claro, se o sujeito titular do ônus invertido preferir não antecipar honorários periciais referentes a seu encargo probatório, presumir-se-ão verdadeiras as alegações da outra parte.** 5. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido" (REsp nº 1.807.831/RO, rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 07/11/2019, DJe de 14/9/2020, sem destaque no original).*

Logo, correta a decisão agravada, fica mantida, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator