



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2097352 - SP (2023/0337218-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : RESIDENCIAL MARGARIDA
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : UBIRACI MOREIRA LISBOA E OUTRO(S) - DF010134

EMENTA

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 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze.

Brasília, 19 de março de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2097352 - SP (2023/0337218-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : RESIDENCIAL MARGARIDA
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : UBIRACI MOREIRA LISBOA E OUTRO(S) - DF010134

EMENTA

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 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.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por RESIDENCIAL MARGARIDA, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TRF3.

Recurso especial interposto em: 6/4/2023.

Concluso ao gabinete em: 16/10/2023.

Ação: de indenização por danos materiais, ajuizada por RESIDENCIAL MARGARIDA contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em razão de vícios construtivos em imóvel adquirido por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Faixa 1 - FAR, destinada a pessoas de baixa renda.

Decisão interlocutória: o Juízo de primeiro grau, dentre outras questões, indeferiu o pedido de inversão do ônus da prova (e-STJ fl. 25).

Acórdão: o TRF3, por maioria, negou provimento ao agravo de instrumento interposto por RESIDENCIAL MARGARIDA, nos termos da seguinte

ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. APLICAÇÃO DO CDC AOS CONTRATOS BANCÁRIOS NÃO INDUZ À INVERSÃO AUTOMÁTICA. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE QUE SE TRATA DE PROVA INACESSÍVEL OU DE DIFÍCIL OBTENÇÃO PELA AGRAVANTE. RECURSO IMPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por RESIDENCIAL MARGARIDA contra decisão que, em sede ação indenizatória, indeferiu a inversão do ônus da prova, sob os seguintes fundamentos: a) inexistindo qualquer excepcionalidade no caso, aplica-se a regra geral prevista no art. 373, I e II, do NCPC, de modo que à parte autora incumbirá a demonstração dos fatos constitutivos de seu direito e às requeridas a existência de eventual fato impeditivo, modificativo e extintivo do direito alegado na inicial; b) o fato de a parte autora ser beneficiária da gratuidade judiciária não impõe a inversão do ônus da prova, especialmente porque, no caso, não se verifica nenhum obstáculo notório à produção dessa prova; e c) a inversão do ônus da prova descrita no artigo 6º, VIII, do CDC guarda fundamento na presunção de existência de obstáculos ao consumidor em comprovar o fato constitutivo de seu direito.

2. A parte agravante alega, em síntese, o direito à inversão do ônus da prova, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor.

3. É firme a jurisprudência dos Egrégios Supremo Tribunal Federal (ADI 2591) e Superior Tribunal de Justiça (Súmula nº 297) pela aplicabilidade dos princípios do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras.

4. Em relação à inversão do ônus da prova, a possibilidade de aplicação do CDC aos contratos bancários não induz à inversão automática do ônus da prova, cabendo ao juiz da causa decidir acerca da sua concessão, por se tratar de mera faculdade a ele atribuída. Precedente.

5. *In casu*, o tema central refere-se a supostos vícios de construção existentes em conjunto habitacional. Com efeito, a parte agravante não comprovou que a prova acerca dos fatos é inacessível ou de difícil obtenção a justificar a inversão. Verifica-se o pleno acesso à prova, a prévia juntada de laudo técnico unilateral, bem como perícia judicial requerida.

6. Agravo de instrumento não provido. Agravo interno prejudicado. (e-STJ fl. 90)

Recurso especial: alega violação dos arts. 373, II e § 1º, e 942 do CPC/2015; e 6º, VIII, do CDC, além de dissídio jurisprudencial, sustentando que:

I) “a aplicação do julgamento estendido, por força do artigo 942 do CPC/15, não poderia ter sido afastada”, tendo em vista que “o único requisito desse dispositivo legal é que o julgamento não tenha sido unânime” (e-STJ fl. 109);

II) “constatada a relação de consumo e a hipossuficiência técnica e

financeira do Condomínio Autor, além do ônus da prova ser da própria Recorrida que requereu a realização de prova pericial, cabe à ela a responsabilidade em prover a realização da prova pericial” (e-STJ fl. 115).

III) “os moradores que fazem parte do Condomínio Recorrente, são pessoas composta de baixíssima renda”, tanto que para aderir ao PMCMV é “necessário preencherem vários requisitos, que dentre eles, se enquadrarem nos critérios de baixa renda, ou seja, hipossuficientes, sendo clara vossas situações econômicas em comparação com a empresa Requerida, assim, a inversão, na espécie, torna-se admissível quando observada a hipossuficiência técnica do Recorrente” (e-STJ fl. 118).

Juízo prévio de admissibilidade: o TRF3 admitiu o recurso.

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal é decidir se (I) é aplicável a técnica de ampliação 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.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. De acordo com o cenário fático delimitado na origem, a autora (RESIDENCIAL MARGARIDA) consiste em um condomínio formado por beneficiários do PMCMV, Faixa 1 - FAR, destinada a pessoas de baixa renda.

2. A autora formulou “pretensão indenizatória em razão da violação do dever de fiscalização, na condição de operadora do Programa Minha Casa Minha Vida por parte da CEF, quanto à realização das obras. Omissão que, segundo a inicial, permitiu que os vícios de construção ocorressem, seja pela má realização, seja pela utilização de materiais de baixa qualidade” (e-STJ fl. 22).

3. O Juízo de primeiro grau, na decisão de saneamento, sintetizou os seguintes pontos controvertidos na espécie:

a) na existência dos vícios de construção na área comum do Condomínio autor e, caso existentes tais vícios, se eles inviabilizam ou dificultam a utilização desse espaço;

b) a utilização de materiais de má qualidade na construção do empreendimento, quanto à área comum;

c) a presença dos requisitos do dever de indenizar [(i) o ato ou a omissão da requerida, (ii) o dano sofrido pelo requerente, (iii) o nexo de causalidade entre aquela conduta e o prejuízo enfrentado e, finalmente, (iv) a culpa do agente, por se tratar de responsabilidade por omissão (subjéctiva).

(e-STJ fl. 26)

4. Em suma, a autora recorrente (RESIDENCIAL MARGARIDA) alega que os danos físicos nas áreas comuns do imóvel decorrem de vícios na construção, enquanto a ré recorrida (CEF) aduz, dentre outros argumentos, que seriam danos causados pela falta de conservação e manutenção do bem, devendo a autora comprovar a realização dessas manutenções (e-STJ fls. 50-51).

5. Os autos decorrem de agravo de instrumento na origem, sendo a principal discussão a respeito da possibilidade da inversão do ônus da prova, o que foi pleiteado pela recorrente, mas negado pelas instâncias de origem.

6. Passa-se, assim, ao exame das questões de fundo.

2. DA VIOLAÇÃO AO ART. 942 DO CPC

7. Segundo a jurisprudência desta Corte, “a técnica de ampliação do colegiado, prevista no art. 942 do Código de Processo Civil, somente se aplica para a hipótese de agravo de instrumento, quando houver reforma da decisão que julgou parcialmente o mérito (AgInt no AREsp 1.784.649/DF, Quarta Turma, DJe 1/12/2021). No mesmo sentido: REsp n. 1.960.580/MT, Terceira Turma, DJe 13/10/2021; AgInt no REsp 1.971.363/PE, Primeira Turma, DJe 28/9/2023.

8. Na espécie, embora o julgamento não tenha sido unânime, não houve reforma da decisão agravada, considerando que o acórdão recorrido negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente, razão pela qual não se aplica a técnica prevista no art. 942 do CPC.

9. Logo, o recurso, no ponto, não merece ser provido.

3. DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

10. Registra-se que as instâncias de origem analisaram a questão da inversão do ônus probatório tanto com base no art. 373, § 1º, do CPC, como no art. 6º, VIII, do CDC, ambos invocados pelo recorrente.

11. Nesse contexto, apesar de haver controvérsia jurisprudencial quanto à incidência ou não do CDC, não cabe, neste momento processual, afastar a incidência do referido diploma, sob pena de *reformatio in pejus*, de modo que o tema deve ser analisado sob as duas perspectivas, as quais, vale dizer, apresentam a mesma solução para a hipótese dos autos.

12. De acordo com a regra geral prevista no art. 373, I e II, do CPC, cabe ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito e, em contrapartida, incumbe ao réu demonstrar o fato extintivo, impeditivo ou modificativo desse direito.

13. Não obstante, o próprio § 1º do referido dispositivo autoriza o juiz a “atribuir o ônus da prova de modo diverso”, “nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do *caput* ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário”.

14. Trata-se da adoção da teoria da “distribuição dinâmica do ônus probatório”, segundo a qual pode o juiz atribuir o encargo de provar à parte que detém “conhecimentos técnicos ou informações específicas sobre os fatos discutidos na causa”, ou, simplesmente, “maior facilidade na sua demonstração” (THEODORO JR., Humberto. Curso de direito processual civil: v. 1. 64. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 823).

15. Desse modo, “consagra-se legislativamente a ideia de que deve ter o ônus da prova a parte que apresentar maior facilidade em produzir a prova e se livrar do encargo”. Ademais, “apesar de o art. 373, § 1º, do CPC prever a possibilidade de o juiz atribuir o ônus da prova ‘de modo diverso’, naturalmente a

regra trata da inversão do ônus da prova, até porque, sendo este distribuído entre autor e réu, o modo diverso só pode significar a inversão da regra legal” (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2021, p. 727).

16. Ressalta-se que, mesmo na vigência do CPC/1973, entendia esta Corte que “uma interpretação sistemática da nossa legislação processual, inclusive em bases constitucionais, confere ampla legitimidade à aplicação da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova, segundo a qual esse ônus recai sobre quem tiver melhores condições de produzir a prova, conforme as circunstâncias fáticas de cada caso” (REsp 1.286.704/SP, Terceira Turma, DJe 28/10/2013).

17. Por sua vez, o art. 6º, VIII, do CDC prevê ser um direito básico do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, quando, alternativamente, for verossímil a sua alegação ou for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

18. Conforme ensina Bruno Miragem, “a própria posição dominante do fornecedor na relação de consumo justifica a possibilidade de inversão do ônus da prova. Afinal, é o fornecedor o expert, que normalmente conhece com profundidade aspectos técnicos do produto ou serviço objeto da relação de consumo, e que domina igualmente o processo de contratação, produzindo e mantendo consigo documentos e registros acerca da relação com o consumidor” (Curso de direito do consumidor. 6. ed. São Paulo: RT, 2019, p. RB-3.7).

19. O autor destaca, ainda, que “em geral aponta-se a hipossuficiência como falta de condições econômicas para arcar com os custos do processo. Na maior parte dos casos é correto identificar na ausência de condições econômicas a causa da impossibilidade fática de realizar a prova e sustentar sua pretensão”, mas pode decorrer também “da ausência de condições – inclusive técnicas – de sua realização, em razão da dinâmica das relações de consumo, cujo poder de direção e o conhecimento especializado pertencem, como regra, ao fornecedor” (*op. cit.*, p. RB-2.11).

20. Com efeito, a inversão do ônus da prova é “balizada, por um lado, pela verossimilhança da alegação do autor, porque é vulnerável, ou, então, alternativamente, porque é hipossuficiente, não podendo arcar com as custas do processo e, sobretudo, com o pagamento de honorários de um perito” (GRINOVER, Ada Pellegrini; *et al.* Código de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto do CDC e da Lei do Superendividamento. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 176).

21. Registra-se que há julgados desta Corte, tratando de ação de indenização por vícios construtivos em imóvel, no sentido de que é devida a “inversão do ônus da prova nas demandas propostas por condomínios contra construtoras/incorporadoras, em defesa dos interesses de condôminos, com fundamento no art 6º, VIII, do CDC ou mediante aplicação da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova de que trata o art. 373, § 1º, do CPC/2015” (AgInt no AREsp 1.293.126/DF, Terceira Turma, DJe 14/12/2018).

22. Com fundamento apenas no art. 373, § 1º, do CPC, confira-se: AgInt no REsp 1.990.048/PR, Quarta Turma, DJe de 8/9/2023.

23. Esse raciocínio se aplica, com ainda maior razão, em se tratando de condomínio composto por beneficiários de programa habitacional destinado a pessoas de baixa renda, na espécie, da Faixa 1 do PMCMV, com recursos do FAR.

24. De fato, o Programa Minha Casa, Minha Vida foi instituído pela Lei nº 11.977/2009, tendo como principal objetivo facilitar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

25. Para atender com equidade famílias em diferentes situações socioeconômicas, o Programa foi dividido em Faixas, sendo a Faixa 1 destinada a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.800,00 ou até R\$ 3.600,00, desde que enquadradas, nesta segunda hipótese, em situações específicas de vulnerabilidade social, como emergência ou calamidade pública – antes das alterações promovidas pela Portaria nº 1.248/2023 do Ministério das Cidades, que não se aplica à espécie.

26. Na Faixa 1, o imóvel é adquirido por um Fundo, que assume a

condição de alienante ao beneficiário, podendo ser o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) ou o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), como na hipótese, sendo a CEF a agente gestora deste último.

27. Nesse contexto, é evidente que os beneficiários possuem relevante dificuldade econômica para arcar com os custos de uma perícia técnica ou de outros meios de prova que possam ser necessários para comprovar os vícios construtivos no imóvel obtido por meio do PMCMV.

28. Ainda que tais dificuldades, em certas situações, possam ser sanadas mediante a concessão da justiça gratuita, é inegável que há uma excessiva disparidade quando em comparação com a parte contrária (CEF), que ostenta uma posição muito mais vantajosa em termos de recursos financeiros para produzir provas quanto à condição física do imóvel.

29. De todo modo, para além da questão financeira, há também uma grande assimetria técnica e informacional entre os adquirentes beneficiários do PMCMV e a CEF, a qual tem maior facilidade de obter a prova do fato contrário, ou seja, de provar que o imóvel foi entregue em perfeitas condições, sem vícios construtivos.

30. Isso porque a CEF detém a documentação e o conhecimento prévio sobre a aquisição e construção dos imóveis no âmbito do Programa, podendo, além de simplesmente requerer a perícia, contribuir com a informação e documentação necessária para eventualmente demonstrar que foram observadas todas as regras técnicas de engenharia na execução do projeto e utilizada matéria-prima de qualidade.

31. Acrescenta-se a isso o fato de que a CEF ostenta a condição de agente gestora do FAR e operadora do PMCMV com recursos do FAR, tendo pleno conhecimento da dinâmica deste e de outros programas habitacionais, contando com profissionais especializados no tema, sendo, sem dúvidas, a parte com melhores condições para a produção probatória em ações como a presente.

32. Sob esse enfoque, 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.

4. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

33. O Tribunal de origem, por maioria, manteve a decisão do Juízo de primeiro grau no sentido de afastar a inversão do ônus da prova pleiteada pelo condomínio recorrente (RESIDENCIAL MARGARIDA) (e-STJ fl. 25), consignando não ser a prova “inacessível ou de difícil obtenção a justificar a inversão”, havendo “o pleno acesso à prova, a prévia juntada de laudo técnico unilateral, bem como perícia judicial requerida” (e-STJ fl. 85).

34. No entanto, diferentemente do que decidido pelo acórdão recorrido, a inacessibilidade ou dificuldade na obtenção da prova não são as únicas hipóteses de inversão do ônus probatório, podendo ocorrer também quando há “maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário”, nos termos do art. 373, § 1º, do CPC.

35. Assim, considerando que a parte autora se trata de condomínio composto por beneficiários do PMCMV, Faixa 1 – FAR, evidencia-se, como visto, a assimetria técnica, informacional e econômica entre os beneficiários e a CEF, a qual tem maior facilidade de comprovar a ausência dos vícios construtivos no imóvel adquirido no âmbito do Programa.

36. Nesse sentido, bem destacou o voto vencido que integra o acórdão recorrido (art. 941, § 1º, do CPC):

Examinando os autos, tenho que se mostra devidamente caracterizada situação capaz de revelar a impossibilidade ou a excessiva dificuldade de o condomínio autor do feito originário, cumprir o encargo de provar o fato constitutivo de seu direito, ainda que deferido o parcelamento do valor arbitrado pelo Juízo de origem a título de honorários periciais.

Com efeito, em se tratando de questão técnica de engenharia atinente a vício de construção de empreendimento imobiliário se revela caracterizada a maior facilidade dos réus no feito de origem na obtenção da prova de fato contrário, vale dizer, de que o imóvel em debate não apresenta vícios de construção.

37. Nesse contexto, a inversão também se justifica se analisada a partir do art. 6º, VIII, do CDC, diante da hipossuficiência do recorrente perante a CEF.

38. Registra-se que a mera juntada de laudo unilateral pelo autor, quando do ajuizamento da ação, não muda o fato de que a CEF é a parte com melhores condições técnicas e financeiras para comprovar a condição física do imóvel, sobretudo para demonstrar que o imóvel foi entregue sem os vícios alegados.

39. Por fim, cumpre esclarecer que, diferentemente do que constou na conclusão do voto vencido na origem, a inversão do ônus probatório não tem o condão de transferir à ré recorrida (CEF) a obrigação de custear os encargos decorrentes da perícia solicitada pela parte contrária.

40. Com efeito, de acordo com a jurisprudência desta Corte, “a inversão do mencionado ônus não implica responsabilização da ré pelas custas da perícia solicitada; significa tão-somente que já descabe à autora a produção dessa prova. Optando a ré por não antecipar os honorários periciais, presumir-se-ão verdadeiras as alegações da autora” (AgRg no REsp 1.098.876/SP, Segunda Turma, DJe 26/4/2011).

41. No mesmo sentido: AgInt no REsp 1.853.840/RO, Quarta Turma, DJe 24/3/2021; REsp 1.807.831/RO, Segunda Turma, DJe 14/9/2020.

42. Desse modo, o recurso merece ser provido apenas para inverter o ônus da prova, cabendo, por consequência, à ré recorrida (CEF) comprovar a ausência dos vícios construtivos alegados pelo autor recorrente (RESIDENCIAL MARGARIDA).

5. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

43. Diante da análise do mérito pela alínea “a” do permissivo constitucional, fica prejudicado o exame da divergência jurisprudencial alegada.

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para inverter o ônus da prova.

Deixo de majorar honorários advocatícios, em virtude da ausência de condenação na instância de origem e do parcial provimento ao recurso (AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, Segunda Seção, DJe 19/10/2017).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0337218-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.097.352 / SP

Números Origem: 202 50077871720204036000 50286698420224030000

EM MESA

JULGADO: 19/03/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL MARGARIDA

ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : UBIRACI MOREIRA LISBOA E OUTRO(S) - DF010134

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze.