

Cabe inverter ônus da prova em ação sobre vícios de construção em imóvel do MCMV

11/08/2024

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu, por unanimidade, que é cabível a inversão do ônus da prova em ação que discute vícios na construção de imóvel adquirido por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

O colegiado considerou haver evidente assimetria técnica, informacional e econômica entre as partes — um condomínio e o banco que financiou a construção.

Um condomínio residencial composto por beneficiários do MCMV, destinado a pessoas de baixa renda, ingressou com ação contra a Caixa Econômica Federal (CEF), pedindo indenização de danos materiais por causa de vícios de construção nas áreas comuns do imóvel.

Na ação, o condomínio solicitou a inversão do ônus da prova, com fundamento no [artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor \(CDC\)](#), alegando hipossuficiência financeira e técnica para arcar com a produção da prova.

Nas instâncias ordinárias, o pedido foi negado sob a justificativa de que a inversão do ônus probatório não é automática nas relações de consumo, devendo ser analisada diante do caso concreto. Considerou-se que a prova pretendida pelo condomínio não seria inacessível ou de difícil obtenção, a ponto de justificar a inversão.

Inversão do ônus da prova

A relatora do caso no STJ, ministra Nancy Andrighi, esclareceu que a inacessibilidade ou dificuldade em se obter a prova não são as únicas hipóteses para a inversão do ônus probatório, podendo ocorrer também, conforme descrito no [artigo 373, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil \(CPC\)](#), quando houver maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário.

Como o condomínio é integrado por beneficiários do PMCMV, a ministra considerou evidente a dificuldade econômica para arcar com os custos de uma perícia técnica ou de outros meios de prova que demonstrem os vícios na construção.

De acordo com a relatora, além da vantagem financeira, a CEF detém conhecimentos técnicos que facilitariam provar o fato contrário ao alegado pelo condomínio, ou seja, que o imóvel foi entregue em perfeitas condições, sem vícios construtivos.

Para Nancy Andrighi, a inversão do ônus da prova em favor do condomínio se justifica tanto à luz do artigo 373, parágrafo 1º, do CPC, devido à maior facilidade em se obter o fato contrário, quanto em razão do artigo 6º, VIII, do CDC, devido à hipossuficiência do condomínio.

A ministra destacou, entretanto, que a inversão não significa que a CEF deverá custear os encargos da perícia solicitada; significa apenas que não cabe à autora a produção da prova. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 2.097.352

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-ago-11/cabe-inversao-do-onus-da-prova-em-acao-que-discute-vicios-de-construcao-em-imovel-para-baixa-renda-2/>

