



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2600962 - SP(2024/0089675-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : ESTER DE OLIVEIRA PINTO
ADVOGADOS : CARLOS DE OLIVEIRA MELLO - SP317493
GUSTAVO ALVES BALBINO - SP336748
INTERES. : MARCOS NICOLETI

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM UNIDADE HABITACIONAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NA PARTE CONHECIDA, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Agravo interposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se questiona acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a relação de consumo entre as partes e condenou a CDHU à reparação de vícios construtivos em unidade habitacional adquirida pela autora, além de indenização por danos morais e materiais.

2. A sentença de primeiro grau condenou a CDHU a realizar obras para sanar os vícios construtivos no imóvel, fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00, rejeitou a substituição do imóvel e a tese de construção em aterro sanitário, afastou a alegação de reajuste abusivo das parcelas e estabeleceu sucumbência recíproca.

3. O acórdão recorrido confirmou a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC), rejeitou a substituição do imóvel, manteve a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 e determinou o custeio de aluguéis pela CDHU durante a desocupação para obras, equivalentes a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a CDHU pode ser equiparada a fornecedora de produto de consumo, aplicando-se o regime consumerista à relação; (ii) saber se houve indeferimento indevido da formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales; e (iii) saber se a condenação por danos morais em hipóteses de vício construtivo ordinário acarretou enriquecimento sem causa e desproporção entre culpa e dano.

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso, considerando que as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do CDC, independentemente do caráter social da atividade da CDHU.

6. Foi afastada a formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales, pois este não participou do negócio jurídico celebrado entre a autora e a CDHU, não sendo parte legítima para integrar a lide.

7. A condenação por danos morais foi mantida, considerando que os vícios construtivos comprometeram a utilização do imóvel, gerando constrangimento e aborrecimento que superam o mero dissabor, além da necessidade de desocupação do imóvel para reparos.
8. A pretensão de reexame de provas e cláusulas contratuais foi considerada incabível no âmbito do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
9. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2600962 - SP(2024/0089675-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : ESTER DE OLIVEIRA PINTO
ADVOGADOS : CARLOS DE OLIVEIRA MELLO - SP317493
GUSTAVO ALVES BALBINO - SP336748
INTERES. : MARCOS NICOLETI

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM UNIDADE HABITACIONAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NA PARTE CONHECIDA, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Agravo interposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se questiona acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a relação de consumo entre as partes e condenou a CDHU à reparação de vícios construtivos em unidade habitacional adquirida pela autora, além de indenização por danos morais e materiais.
2. A sentença de primeiro grau condenou a CDHU a realizar obras para sanar os vícios construtivos no imóvel, fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00, rejeitou a substituição do imóvel e a tese de construção em aterro sanitário, afastou a alegação de reajuste abusivo das parcelas e estabeleceu sucumbência recíproca.
3. O acórdão recorrido confirmou a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC), rejeitou a substituição do imóvel, manteve a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 e determinou o custeio de aluguéis pela CDHU durante a desocupação para obras, equivalentes a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a CDHU pode ser equiparada a fornecedora de produto de consumo, aplicando-se o regime consumerista à relação; (ii) saber se houve indeferimento indevido da formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales; e (iii) saber se a condenação por danos morais em hipóteses de vício construtivo ordinário acarretou enriquecimento sem causa e desproporção entre culpa e dano.
5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso, considerando que as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do CDC, independentemente do caráter social da atividade da CDHU.
6. Foi afastada a formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales, pois este não participou do negócio jurídico celebrado entre a autora e a CDHU, não sendo parte legítima para integrar a lide.
7. A condenação por danos morais foi mantida, considerando que os vícios construtivos comprometeram a utilização do imóvel, gerando constrangimento e aborrecimento que superam o mero dissabor, além da necessidade de desocupação do imóvel para reparos.
8. A pretensão de reexame de provas e cláusulas contratuais foi considerada incabível no âmbito do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
9. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 751-762):

"APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Insurgência das partes contra sentença de parcial procedência. Recursos analisados em conjunto. (i) Suposto litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales. Afastamento. Negócio jurídico que deu azo às pretensões iniciais firmado exclusivamente entre a autora e a CDHU. Pleito lastreado na responsabilidade da empresa pelos vícios existentes e narrados nos autos, atrelados ao objeto contratual. (ii) Aplicabilidade do CDC. Partes que se amoldam aos conceitos de consumidor e fornecedor estabelecidos pela legislação. Irrelevância do interesse social e da ausência de finalidade lucrativa da atividade prestada pela empresa causadora do dano. (iii) Pedido de substituição da unidade imobiliária adquirida por suposta violação da legislação que impede a construção de empreendimentos habitacionais em terrenos que já foram aterros sanitários. Rejeição. Laudo pericial que

descartou a tese autoral. Além da ausência de indícios concretos de que o bem foi erigido em antigo aterro sanitário, não há qualquer evidência de que pode comprometer o meio ambiente, a segurança e a saúde dos moradores locais. (iv) Pleito de substituição do bem com fundamento no art. 18 do CDC. Afastamento. Prazo para realização das obras que, naturalmente, excederá 30 dias. Pretensão, na petição inicial, vinculada à alegação de inadequação do local, e não à necessidade de tempo superior a 30 dias para a realização das correções necessárias. (v) Arbitramento de aluguéis pelo tempo em que a requerente terá que desocupar o imóvel para realização das obras corretivas. Perito que contatou a necessidade de desocupação por prazo de aproximadamente 90 dias. Valores que devem ser custeados pela ré, por estarem englobados nas perdas e danos decorrentes do descumprimento do contrato. Precedentes do TJSP. Importe equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato para cada mês de desocupação, a ser apurado em sede de liquidação. (vi) Danos morais. Cabimento de indenização. Situação de constrangimento e aborrecimento que supera o mero dissabor. Fixação do importe em R\$ 10.000,00. Respeito à natureza dúplice desta espécie de reparação (compensatório-punitiva) e aos princípios da adequação e da proporcionalidade, sem enriquecimento sem causa à parte beneficiária. Jurisprudência do TJSP. (vii) Recurso da ré desprovido, provido em parte o do autor."

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 764-777), além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 3 do Código de Defesa do Consumidor, pois a CDHU teria sido indevidamente equiparada a fornecedora de produto de consumo, o que levaria à inaplicabilidade do regime consumerista na relação e, por consequência, à possibilidade de denúncia da lide do Município de Jales, responsável pela construção (fls. 6-8).

(ii) art. 114 do Código de Processo Civil, pois teria havido indeferimento indevido da formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales, já que a eficácia da sentença, diante de alegados vícios construtivos atribuídos ao executor da obra, dependeria da presença do real responsável pela edificação (fls. 9-10).

(iii) arts. 884 e 944 do Código Civil, pois a condenação por danos morais, em hipóteses de vício construtivo ordinário, teria acarretado enriquecimento sem causa e desproporção entre culpa e dano, devendo os danos morais ser afastados ou reduzidos equitativamente (fls. 10-13).

Não foram ofertadas contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 782-784), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 787-798).

Não foi oferecida contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora alegou vícios construtivos em unidade habitacional adquirida da CDHU (rachaduras, infiltrações, pisos soltos, umidade e problemas elétricos), além de afirmar que o conjunto teria sido erigido sobre área de antigo aterro sanitário, em afronta ao art. 48, IV, da Lei 12.305/2010, e que haveria reajuste indevido das parcelas pelo IPC-FIPE. Propôs ação de obrigação de fazer cumulada com revisional de contrato e reparação

de danos, pleiteando substituição do imóvel, suspensão ou redução das parcelas, indenizações por benfeitorias e danos morais, e, subsidiariamente, a correção dos vícios construtivos.

A sentença reconheceu a relação de consumo e condenou a CDHU a executar, em 90 dias, obras para sanar os vícios apurados em perícia, sob pena de conversão em perdas e danos no valor de R\$ 11.715,00, com correção e juros; fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00; rejeitou a substituição do imóvel e a tese de construção em aterro, bem como afastou a alegação de reajuste abusivo das parcelas; e estabeleceu sucumbência recíproca e honorários de 10% (e-STJ, fls. 636-650).

No acórdão, afastou-se o litisconsórcio passivo necessário com o Município e confirmou a aplicabilidade do CDC; rejeitou-se a substituição da unidade, inclusive à luz do art. 18 do CDC, à míngua de prova de edificação em antigo aterro e diante da necessidade de prazo superior a 30 dias para os reparos; manteve-se a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00; e determinou-se o custeio, pela CDHU, de aluguéis durante a desocupação para obras, equivalentes a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês, a ser apurado em liquidação (e-STJ, fls. 751-762).

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, entendo que a recorrente não logrou demonstrar nenhuma violação à norma do art. 3 do Código de Defesa do Consumidor; ao art. 114 do Código de Processo Civil e ainda aos arts. 884 e 944 do Código Civil, tendo em vista que o Acórdão do Tribunal de origem foi proferido com fundamentação exaustiva e adequada acerca da controvérsia estabelecidas entre as partes, no contexto de ação de indenização por danos decorrentes de vícios construtivos em unidade habitacional adquirida perante a recorrente.

Extraio do Acórdão do Tribunal de origem os trechos a seguir transcritos, que são bem esclarecedores dos contornos do litígio existente entre as partes (e-STJ, fls. 754-762):

“De proêmio, inexistente litisconsórcio passivo necessário a justificar a inclusão do Município de Jales no polo passivo da demanda. A autora não é parte da relação jurídica estabelecida entre a CDHU e o Município em razão do convênio estabelecido entre eles. Do mesmo modo, o ente municipal não participou do negócio celebrado entre a autora e a CDHU, não tendo legitimidade para integrar a lide que questiona vícios construtivos existentes no imóvel alienado pela empresa. Com isso, se a relação firmada entre a CDHU e o Município tiver qualquer impacto no contrato celebrado com a autora, ela não poderá ser prejudicada no corpo processual, podendo a companhia, se o caso, valer-se de ação de regresso ou de vias autônomas para perseguir seus direitos em face do Poder Público. O que importa, na análise aqui promovida, é a responsabilidade da CDHU pelos vícios contratuais existentes e narrados na petição inicial, devendo o feito prosseguir entre os celebrantes do negócio jurídico. (ii) Da aplicabilidade do CDC Não há dúvida acerca da aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, eis que as partes se amoldam aos conceitos de consumidor e de fornecedor previstos em seus artigos 2º e 3º, respectivamente. A ausência de intuito lucrativo e o interesse coletivo da atividade empresarial desenvolvida pela CDHU não desnatura a relação consumerista, eis que ela oferece imóveis no mercado, ainda que no contexto de programas habitacionais estatais e de cunho social, a serem adquiridos onerosamente pelos compradores, independentemente da existência de subsídio estatal. Sendo assim, o regime jurídico estabelecido pela Lei nº 8.078/1990 há de ser aplicado ao presente caso, com todos os institutos que lhe são inerentes. (iii) (...)

(iv) Da substituição do bem com base no artigo 18 do CDC A requerente pleiteia a aplicação do artigo 18 da legislação consumerista para a substituição do bem adquirido. Contudo, tratando-se de vícios construtivos estruturais, inviável a concessão do prazo exíguo de 30 dias para os reparos necessários. O prazo de 90 dias concedido pelo juiz atende ao que foi proposto pelo perito. O pedido de substituição do imóvel fundado no Código de Defesa do Consumidor sequer foi deduzido na petição inicial, estando esta pretensão vinculada à alegação de inadequação do local, e não à necessidade de tempo superior a 30 dias para a realização das correções necessárias. (v) Dos aluguéis Com relação à pretensão de recebimento de indenização a título de aluguéis durante o período em que forem realizadas as obras de correção dos vícios constatados no imóvel, respeitado o entendimento adotado pela sentença, a decisão comporta reforma. O laudo pericial atestou que há necessidade de o imóvel ser desocupado durante o período necessário para a realização das obras corretivas dos vícios construtivos, o qual deve durar aproximadamente três meses. Nesse sentido:

“10 Há necessidade de que os moradores deixem o imóvel? Se sim, por qual período de tempo? RESPOSTA: Sim. Por aproximadamente três meses, tempo suficiente para realização de todos os reparos” (fl. 601).

Nessa situação, a autora faz jus ao recebimento de indenização para pagamento de aluguéis de imóvel residencial de características semelhantes, durante o período em que durarem as obras, uma vez que não pode ser responsável por suportar o prejuízo decorrente da realização das adequações descritas no laudo pericial.

Os aluguéis serão devidos durante todo o período em que o imóvel permanecer inabitável, a ser aferido em sede de liquidação, em importe equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato para cada mês de desocupação. (vi) Da indenização por danos morais No caso dos autos, patente a existência de danos morais indenizáveis. Além da própria constatação de falhas estruturais capazes de comprometer a devida utilização do imóvel, restringindo indevidamente o direito de propriedade, a autora viu-se obrigada a valer-se do Poder Judiciário para sua correção, tendo que desocupar o bem para a realização dos reparos necessários por aproximadamente 90 dias. A situação cria um constrangimento e um aborrecimento que superam o mero dissabor, sendo o caso de se arbitrar uma compensação financeira pelo mal provocado. Com relação ao valor da indenização, há de ser mantido o importe em R\$ 10.000,00, valor que vem sendo adotado por este Tribunal em casos semelhantes, envolvendo imóveis no mesmo empreendimento: (...)

O montante respeita a natureza dúplice desta espécie de indenização (compensatória-punitiva), bem como os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem provocar enriquecimento sem causa à parte beneficiária. (vii) Da conclusão e dispositivo Portanto, o único reparo a ser feito na r. sentença diz respeito ao pagamento de aluguéis, pela CDHU, à moradora que deixará o imóvel durante o período de reformas, em valor equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato para cada mês de desocupação. Desnecessária a majoração dos honorários advocatícios fixados à autora, pois serão elevados automaticamente com o acréscimo da condenação. Ante o exposto, nego provimento ao recurso da ré e dou provimento em parte ao da autora, nos termos constantes do acórdão.”

Em acréscimo, no tocante ao debate em torno da apuração em torno de fatos controvertidos, resulta inviável o desiderato da recorrente no sentido de pretender a reapreciação das conclusões a que chegou o Acórdão do Tribunal de origem, seja quanto à constatação dos vícios construtivos encontrados no bem imóvel adquirido pelo recorrido, bem como para a fixação das indenizações por danos materiais daí decorrentes.

Eventual compreensão em contrário importaria em necessário revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, bem como simples exame de cláusulas contratuais, inteiramente incabível no âmbito de recurso especial, nos termos do entendimento consolidado nas Súmulas 5 ("*A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*") e 7 ("*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*") do STJ.

Ante todo o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do Recurso Especial, e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

Honorários advocatícios majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.600.962 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0089675-3

Número de Origem:

10063316520208260297 22486177520208260000

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

AGRAVADO : ESTER DE OLIVEIRA PINTO

ADVOGADOS : CARLOS DE OLIVEIRA MELLO - SP317493

GUSTAVO ALVES BALBINO - SP336748

INTERES. : MARCOS NICOLETI

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026