



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645497 - SP(2024/0172953-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MUNICÍPIO DE JALES**
PROCURADOR : **JACOB MODOLO ZANONI JUNIOR - SP197755**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADA : **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**
AGRAVADO : **JAQUELINE LOURENCO DA SILVA OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **CARLOS DE OLIVEIRA MELLO - SP317493**
GUSTAVO ALVES BALBINO - SP336748

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO EM PROGRAMA HABITACIONAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos interpostos pelo Município de Jales e pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de obrigação de fazer cumulada com revisional de contrato e reparação de danos, proposta por adquirente de unidade habitacional em programa de habitação popular, em razão de vícios construtivos constatados no imóvel.

2. Sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, condenando solidariamente os réus à realização de obras para reparação dos vícios construtivos e ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 8.000,00, além de rejeitar a substituição do imóvel e a tese de reajuste abusivo das parcelas.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento às apelações dos réus e deu parcial provimento ao recurso da autora para majorar os danos morais para R\$ 10.000,00, reconhecendo a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade solidária entre os réus.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação às normas infraconstitucionais relativas à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, à responsabilidade civil por vícios construtivos, à legitimidade passiva dos réus e à fixação de indenização por danos morais.

5. A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor foi corretamente reconhecida, considerando que a autora se enquadra como consumidora final e os réus como fornecedores, nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC.

6. A responsabilidade solidária entre os réus foi corretamente estabelecida, com base no artigo 25, § 1º, do CDC, considerando que ambos integraram a cadeia de fornecimento do produto e concorreram para os vícios construtivos.

7. A condenação por danos morais foi fundamentada na frustração da legítima expectativa da autora de usufruir do imóvel sem intercorrências e vícios, sendo proporcional e razoável o valor fixado em R\$ 10.000,00.

8. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece o cabimento de indenização por danos materiais e morais em favor de consumidores que adquiriram imóveis com vícios construtivos.
9. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.
-

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645497 - SP (2024/0172953-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MUNICÍPIO DE JALES**
PROCURADOR : **JACOB MODOLO ZANONI JUNIOR - SP197755**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADA : **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**
AGRAVADO : **JAQUELINE LOURENCO DA SILVA OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **CARLOS DE OLIVEIRA MELLO - SP317493**
GUSTAVO ALVES BALBINO - SP336748

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO EM PROGRAMA HABITACIONAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos interpostos pelo Município de Jales e pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de obrigação de fazer cumulada com revisional de contrato e reparação de danos, proposta por adquirente de unidade habitacional em programa de habitação popular, em razão de vícios construtivos constatados no imóvel.

2. Sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, condenando solidariamente os réus à realização de obras para reparação dos vícios construtivos e ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 8.000,00, além de rejeitar a substituição do imóvel e a tese de reajuste abusivo das parcelas.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento às apelações dos réus e deu parcial provimento ao recurso da autora para majorar os danos morais para R\$ 10.000,00, reconhecendo a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade solidária entre os réus.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação às normas infraconstitucionais relativas à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, à responsabilidade civil por vícios construtivos, à legitimidade passiva dos réus e à fixação de indenização por danos morais.
5. A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor foi corretamente reconhecida, considerando que a autora se enquadra como consumidora final e os réus como fornecedores, nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC.
6. A responsabilidade solidária entre os réus foi corretamente estabelecida, com base no artigo 25, § 1º, do CDC, considerando que ambos integraram a cadeia de fornecimento do produto e concorreram para os vícios construtivos.
7. A condenação por danos morais foi fundamentada na frustração da legítima expectativa da autora de usufruir do imóvel sem intercorrências e vícios, sendo proporcional e razoável o valor fixado em R\$ 10.000,00.
8. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece o cabimento de indenização por danos materiais e morais em favor de consumidores que adquiriram imóveis com vícios construtivos.
9. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de Município de Jales/SP e de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro 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. 1030-1038):

“VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Imóvel adquirido em programa de habitação popular. Sentença de parcial procedência. Insurgência de todos os contendentes. APELO DA CORRE CDHU - Partes que se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor estabelecidos no CDC. Aplicabilidade da lei consumerista reconhecida. Legitimidade passiva da CDHU por ter firmado o instrumento de compra e venda, tornando-se responsável solidária. APELO DA MUNICIPALIDADE - Existência de convênio firmado com a CDHU, cabendo ao Município a doação do terreno e contratação da empresa construtora do empreendimento. Legitimidade passiva reconhecida. APELO DA AUTORA - Laudo pericial que apurou a ausência de risco à saúde e possibilidade da contratante permanecer residindo no local. Pedido de entrega de nova unidade rejeitado. Arbitramento de aluguel que foi requerido apenas em sede de tutela e caso fosse necessário deixar o imóvel até o final do julgamento da lide. Pretensão que deverá ser formulada em ação própria, se necessário. No mais, danos morais bem reconhecidos e que comportam majoração para R\$

10.000,00. Precedentes. RECURSOS INTERPOSTOS PELOS RÉUS DESPROVIDOS E APELO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO SOMENTE PARA TAL FIM.”

Em seus recursos especiais (e-STJ, fls. 1087-1092 e 1094-1106), além de dissídio jurisprudencial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, pois a CDHU seria prestadora de serviço público de moradia e não se enquadraria como “fornecedor” de produto de consumo; a aplicação do CDC às relações com mutuários de empreendimento habitacional popular teria sido indevida, contrariando o conceito legal de fornecedor.

(ii) arts. 884 e 944 do Código Civil, pois a concessão de danos morais por vícios construtivos comuns teria implicado enriquecimento sem causa; a indenização deveria se medir pela extensão do dano e poderia ser reduzida diante de desproporção entre culpa e prejuízo, de modo que a fixação/majoração do *quantum* teria sido excessiva.

(iii) art. 114 do Código de Processo Civil, pois a manutenção da CDHU no polo passivo e a condenação solidária com o Município de Jales teriam sido incompatíveis com as regras de litisconsórcio e legitimidade, de sorte que a interpretação adotada pelo acórdão teria divergido do comando legal.

(iv) arts. 330, II, e 485, VI e parágrafo único, do Código de Processo Civil, pois a manutenção do Município no polo passivo teria violado as regras de inépcia e de extinção do processo sem resolução do mérito por ilegitimidade, uma vez que a demanda deveria ser dirigida primeiramente à empresa executora das obras, impondo a extinção da ação em relação ao ente público (fls. 1091-1092).

(v) art. 927 do Código Civil, pois a condenação por vícios construtivos decorrentes de suposta omissão fiscalizatória do Município teria sido indevida sem prova de culpa e nexo causal, visto que a responsabilidade por omissão seria subjetiva e não se teria demonstrado falha do poder público na fiscalização (fls. 1091-1092).

Não foram oferecidas contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 1079-1081 e 1082-1094), dando ensejo aos presentes agravos (e-STJ, 1087-1092 e 1094-1106).

Não foi oferecida contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou ter adquirido unidade habitacional no Conjunto Honório Amadeu e, desde os primeiros dias, teria constatado múltiplos vícios construtivos (mofo, infiltrações, pisos soltos, rachaduras, problemas em portas, janelas e rede de água), além de notícia de que o empreendimento se localizaria sobre antigo depósito de lixo municipal. Propôs ação de obrigação de fazer cumulada com revisional de contrato e reparação de danos, com pedidos de tutela para suspender ou reduzir parcelas, entrega de nova moradia em local

apropriado, indenizações por danos materiais e morais, e, subsidiariamente, realização de reparos e pagamento de aluguel em caso de desocupação.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação, afastando as preliminares de ilegitimidade e condenando solidariamente CDHU e Município de Jales à obrigação de fazer consistente na execução de todas as obras necessárias para eliminar os vícios apontados em laudo pericial; fixou indenização por danos morais em R\$ 8.000,00; rejeitou a substituição do imóvel e a tese de reajuste abusivo das parcelas; e manteve o indeferimento da tutela de urgência, com distribuição proporcional de custas e honorários (e-STJ, fls. 862-870).

O acórdão, por sua vez, negou provimento às apelações dos réus e deu parcial provimento ao recurso da autora apenas para majorar os danos morais para R\$ 10.000,00, reconhecendo a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade solidária, inclusive nos termos do art. 25, § 1º, do CDC; manteve a rejeição da substituição da unidade e do arbitramento de aluguel, à vista do laudo que não apontou risco à saúde e da possibilidade de permanência com reparos; e majorou os honorários dos réus para 20% (e-STJ, fls. 1030-1038).

As irresignações não merecem prosperar.

Em exame do mérito, verifico que a controvérsia existente entre as partes diz respeito à apuração das responsabilidades das partes recorrentes, em face da parte recorrida, no âmbito de aquisição de unidade em conjunto habitacional edificado pela primeira ré e mediante parceria com o Município de Jales, que fez a cessão do terreno para a respectiva construção.

Nas instâncias ordinárias, ambos os réus foram condenados à efetivação para realização de todas as obras necessárias para reparação dos vícios e defeitos construtivos encontrados em prova pericial, bem como ao pagamento de indenização por danos morais fixados em segunda instância em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir da data da sentença e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês contados da citação, repartidas as custas e despesas processuais entre as partes e fixados honorários devidos pelas rés em 10% sobre o valor da obra somado à indenização moral e, pela autora, em 10% sobre os danos materiais pleiteados e morais não concedidos, ressalvada a gratuidade em prol da requerente.

Entendo que não procedem as alegações de violação das normas infraconstitucionais do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor; dos arts. 884, 927 e 944 do Código Civil e, ainda, dos arts. 114, 330, II, e 485, VI e parágrafo único, do Código de Processo Civil, tendo em vista que foram aplicadas no âmbito do exame de recursos de apelações interpostos em que foram debatidas e decididas todas as questões fáticas e jurídicas concernentes à responsabilidade civil, à aplicação do Código de Defesa do Consumidor e, ainda, as normas do CPC relativas à legitimidade passiva e à garantia do devido processo legal e ao contraditório e à ampla defesa.

No contexto dos autos, pois, as questões controvertidas debatidas entre as partes foram decididas no âmbito de lide de natureza estritamente fático-probatória, conforme bem esclarece o trecho a seguir transcrito do acórdão impugnado pelo apelo nobre (e-STJ, fls. 1033-1035):

“Evidente a aplicabilidade da lei consumerista ao caso, vez que o imóvel foi adquirido pela autora com o nítido fim de nele estabelecer a moradia da família, enquadrando-se as partes, assim, nos conceitos de consumidor final e

fornecedor constantes nos artigos 2º e 3º, ambos do Código de Defesa do Consumidor. Também não há que se falar em ilegitimidade passiva da corrê CDHU, vez que esta foi quem firmou o contrato de compra e venda com a autora e deve, portanto, responder pelo defeito do produto, mormente porque constatada desídia quanto ao dever de fiscalização, como adiante se verá. A lei consumerista estabelece que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do produto ou serviço respondem solidariamente entre si, podendo o consumidor optar por ingressar com a demanda contra apenas um ou todos os envolvidos. In casu, a corrê CDHU firmou programa de parceria com o Município réu, cabendo a este doar o terreno para construção do empreendimento e contratar a empresa para execução de obras, enquanto à corrê CDHU cabia a fiscalização e aferição de cada etapa da construção do empreendimento, dentre outras funções. Assim, evidente a responsabilidade solidária entre a CDHU e o Município de Jales, nos termos do que dispõe o artigo 25, §1º, do CDC. A autora reitera em seu recurso, o pedido de entrega de um novo imóvel. Ocorre, entretanto, que como bem asseverado pelo MM. Juiz a quo, não restou demonstrado qualquer risco à saúde dos moradores que impeça a permanência destes no local. Os vícios constatados pelo laudo pericial são resultantes de falha na construção do imóvel, cabendo aos réus a realização dos reparos necessários, como determinado. O pedido de arbitramento de aluguel em razão de eventual saída da autora do imóvel, enquanto forem realizados os reparos, não merece acolhida. Tal pretensão foi formulada na inicial apenas em sede de tutela antecipada e “caso a autora fosse obrigada a deixar a unidade antes do término da ação” (fls. 31). Por isso, caberá à autora buscar referido pagamento, se necessário, em ação própria.(...) No mais, evidente que a autora teve frustrada sua legítima expectativas de usufruir do imóvel - novo - sem intercorrências e vícios, circunstâncias que causaram mais que mero aborrecimento e, nesse passo, admitem, sim, o reconhecimento de lesão anímica passível de reparação pecuniária. No que diz respeito ao valor indenizatório moral, MARIA HELENA DINIZ conclui seu estudo da seguinte maneira: “Na quantificação do dano moral, o arbitramento deverá, portanto, ser feito com bom senso e moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, à gravidade da ofensa, ao nível socioeconômico do lesante, à realidade da vida e às particularidades do caso sub examine” (O problema da liquidação do dano moral e dos critérios para a fixação do “quantum” indenizatório. In: Atualidades Jurídicas 2, Ed. Saraiva 2001, p. 266/267). Desse modo, entendo que a irresignação manifestada pela ora apelante merece ser acolhida, para majorar o quantum indenizatório ao patamar de R\$ 10.000,00, amplamente empregado.

Nesse contexto, resulta inviável o desiderato das recorrentes no sentido de pretender a reapreciação das conclusões a que chegou o acórdão recorrido, quanto ao fato de o bem imóvel edificado haver sido entregue com vícios e defeitos construtivos, com desrespeito ao instrumento do contrato de compra e venda celebrado, com a interveniência do ente público municipal com integrante da cadeia de fornecedores.

O Tribunal recorrido expressou suas conclusões com base em laudo da perícia produzida, não impugnado com especificidade e com base em dados técnicos objetivos, bem como dos demais meios de prova, em ordem a estabelecer as indenizações reparatórias devidas a título de danos materiais e de danos morais.

A jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte Superior consolidou-se no sentido do cabimento e da licitude da fixação de danos materiais e de danos morais em favor de consumidor, adquirente de bem imóvel, com vícios, defeitos construtivos ou atrasos na respectiva conclusão.

Nessa ordem de intelecção, confira-se:

*“DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **DANOS MATERIAIS E MORAIS**. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO NÃO PROVIDO.*

1. A legitimidade passiva foi reconhecida com base na teoria da aparência e na responsabilidade solidária entre os integrantes da cadeia de consumo, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

2. A cláusula contratual que transfere aos adquirentes a responsabilidade por despesas condominiais e IPTU foi afastada, pois o imóvel não foi entregue em condições de uso, configurando inadimplemento contratual das recorrentes.

*3. O atraso na entrega do imóvel não foi considerado decorrente de caso fortuito ou força maior, mas de **vícios construtivos** previsíveis e inerentes à atividade empresarial.*

*4. A condenação por **danos** emergentes foi mantida com base em documentos apresentados nos autos, sendo a apuração exata dos valores relegada à fase de liquidação de sentença. A tese de enriquecimento sem causa não foi prequestionada.*

*5. O atraso na entrega do imóvel, aliado a circunstâncias excepcionais como propaganda enganosa e **vícios construtivos**, foi considerado apto a gerar dano moral. O valor da indenização foi considerado proporcional e razoável.*

6. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.”

(REsp 2091160 RJ; RELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO; QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 10/11/2025; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 17/11/2025)

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS**. CONVERSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E **DANOS**. **DANOS MORAIS**. PROPORCIONALIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

I. CASO EM EXAME

*1. Agravo em recurso especial interposto por construtora contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, em ação indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em razão de **vícios construtivos** que tornaram o bem inabitável.*

*2. Sentença de primeiro grau condenou, solidariamente, a construtora e a Caixa Econômica Federal à substituição do imóvel por outro em condições de habitabilidade, além do pagamento de indenização por **danos morais** no valor de R\$ 9.370,00, acrescido de correção monetária, juros de mora, custas e honorários advocatícios.*

*3. Acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região manteve integralmente a sentença, reconhecendo a responsabilidade solidária das rés pelos **vícios construtivos** e considerando o dano moral presumido (in re ipsa).*

4. Recurso especial inadmitido na origem, com base na Súmula 7 do STJ, ensejando a interposição do presente agravo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

*5. Três questões são objeto de análise: (I) se houve julgamento ultra petita ao admitir a conversão da obrigação de fazer em perdas e **danos**, sem pedido expresse; (II) se é válida a solidariedade entre a construtora e a Caixa Econômica Federal para a substituição do imóvel, à luz dos arts. 264 e 265 do Código Civil; (III) se o valor fixado a título de **danos morais** é desproporcional*

ou irrazoável, em afronta ao art. 944 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conversão da obrigação de fazer em perdas e **danos**, quando inviável o cumprimento específico, decorre do ordenamento jurídico e não configura julgamento ultra petita.

7. A responsabilidade solidária entre construtora e agente financeiro por **vícios construtivos** decorre do art. 264 do Código Civil, considerando que ambas concorreram para a causação do dano: a construtora pelas falhas na execução da obra e a Caixa Econômica Federal pela omissão na fiscalização.

8. A revisão do valor da indenização por **danos morais** somente é possível quando o montante se revela irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto.

9. A pretensão de revisão do valor arbitrado esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.

10. Negado provimento ao recurso especial."

(AREsp 1974245 / RSRELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO; QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 13/10/2025; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 20/10/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR **DANOS MATERIAIS E MORAIS**. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SUBSTITUIÇÃO DO BEM. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE LAUDÊMIO E DESPESAS REGISTRAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS**. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ.

3. "O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. (...)" (AgInt no REsp 1.834.730/RO, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/09/2020, DJe de 1º/10/2020).

4. No caso, foi demonstrada a existência de dano moral indenizável, na medida em que o eg. Tribunal a quo descreveu as circunstâncias que extrapolaram o mero aborrecimento, tais como **vícios** de construção no imóvel recém-entregue. Incidência da Súmula 7 deste Pretório.

5. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp 1879379 SP; RELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO; QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 25/10/2021; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 25/11/2021)

Ante todo o exposto, estando o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, conheço dos agravos para negar provimento aos recursos especiais.

Honorários advocatícios recursais 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 2.645.497 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0172953-0

Número de Origem:

10053088420208260297 10063073720208260297 10067257220208260297

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : MUNICÍPIO DE JALES

PROCURADOR : JACOB MODOLO ZANONI JUNIOR - SP197755

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

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

AGRAVADO : JAQUELINE LOURENCO DA SILVA OLIVEIRA

ADVOGADOS : CARLOS DE OLIVEIRA MELLO - SP317493
GUSTAVO ALVES BALBINO - SP336748

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026