



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2650211 - SP(2024/0189538-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADA : **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**
AGRAVADO : **ALESSANDRO DOS SANTOS AMORIM**
ADVOGADOS : **LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577**
RODOLFO DA COSTA RAMOS - GO312675
TAYNA SOARES ZENERATTO - SP443747
GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU. RELAÇÃO DE CONSUMO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. MATÉRIA PRECLUSA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido concluiu pela existência de relação de consumo entre as partes, reconhecendo a legitimidade passiva da CDHU e afastando a necessidade de inclusão do Município de Pereira Barreto no polo passivo, com base na análise do contrato firmado entre as partes e do convênio celebrado entre a CDHU e o Município. Precedente.
2. A pretensão de reexame das conclusões do acórdão recorrido encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos em sede de recurso especial.
3. A alegação de litisconsórcio passivo necessário e de denunciação da lide constitui questão já decidida definitivamente no agravo, sendo, pois, insuscetível de nova apreciação por meio de recurso especial.
4. Agravo desprovido.

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, negar provimento ao recurso, 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 2650211 - SP (2024/0189538-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : ALESSANDRO DOS SANTOS AMORIM
ADVOGADOS : LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577
RODOLFO DA COSTA RAMOS - GO312675
TAYNA SOARES ZENERATTO - SP443747
GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU. RELAÇÃO DE CONSUMO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. MATÉRIA PRECLUSA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido concluiu pela existência de relação de consumo entre as partes, reconhecendo a legitimidade passiva da CDHU e afastando a necessidade de inclusão do Município de Pereira Barreto no polo passivo, com base na análise do contrato firmado entre as partes e do convênio celebrado entre a CDHU e o Município. Precedente.

2. A pretensão de reexame das conclusões do acórdão recorrido encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos em sede de recurso especial.

3. A alegação de litisconsórcio passivo necessário e de denunciação da lide constitui questão já decidida definitivamente no agravo, sendo, pois, insuscetível de nova apreciação por meio de recurso especial.

4. Agravo desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto em face de acórdão assim ementado:

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Ajuizamento contra a CDHU – Vícios de construção – Sentença de procedência parcial – Recursos das partes – APELAÇÃO DA RÉ – Arguição de inaplicabilidade do CDC – Desacolhimento – Existência de relação de consumo entre as partes – Inclusão da Municipalidade de Pereira Barreto no polo

passivo – Inviabilidade – Autor firmou o contrato com a CDHU e não com a Municipalidade – Denúnciação da lide e litisconsórcio necessário – Descabimento – Prova pericial apurou a existência de defeitos construtivos – Verificada a falha na prestação de serviços – Pressupostos da responsabilidade civil presentes – Danos materiais – Perícia apurou valor total dos reparos necessários (R\$ 24.900,00) – Condenação da ré – Admissibilidade – APELAÇÃO DO AUTOR – Danos morais – Inocorrência – Ausência de riscos de desmoronamento, à saúde ou integridade física dos moradores – Simples alegação de frustração que se mostra insuficiente para configurar dano moral indenizável – Sentença mantida – RECURSOS IMPROVIDOS.

A agravante sustenta que o acórdão recorrido violou o artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor e o artigo 114 do Código de Processo Civil, argumentando que: (i) não se enquadra como fornecedora de produto de consumo, sendo empresa pública prestadora de serviço público; e (ii) deveria ter sido deferida a inclusão do Município de Pereira Barreto no polo passivo, como litisconsorte necessário, por ser este o responsável pela edificação do empreendimento (e-STJ, fls. 459-469).

O agravado apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 472-474).

É o relatório.

VOTO

1. Da legitimidade passiva da CDHU e do óbice da Súmula 7/STJ

No tocante à alegada ilegitimidade passiva da CDHU e à necessidade de inclusão do Município de Pereira Barreto no polo passivo, verifica-se que o acórdão recorrido realizou detido exame das provas e dos fatos da causa.

O Tribunal de origem concluiu que "*o contrato exibido às fls. 17/40 foi celebrado entre o autor e a CDHU, não havendo dúvida que a relação entre as partes é regida pela legislação consumerista, pois o comprador adquiriu o imóvel para sua moradia, tratando-se, portanto, de destinatário final do bem, nos termos do art. 2º do CDC*" (e-STJ, fl. 434).

Quanto à inclusão do Município, o acórdão consignou: "*Não é caso de incluir a Municipalidade de Pereira Barreto no polo passivo da lide, pois, como se viu, o autor firmou o contrato com a CDHU e não com a Municipalidade e não participou do convênio celebrado entre a CDHU e a Municipalidade para edificação de unidades habitacionais*" (e-STJ, fl. 434).

A pretensão de reexame dessas conclusões esbarra no óbice da Súmula 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

A análise da natureza jurídica da relação contratual estabelecida, da caracterização da CDHU como fornecedora e da pertinência da inclusão de terceiro na lide demanda, necessariamente, o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

De qualquer sorte, há precedentes recentes da Quarta e da Terceira Turma desta Corte Superior em casos similares reconhecendo a legitimidade passiva da CDHU, **considerando sua posição de fornecedora na relação de consumo:**

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. AFASTAMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

[...]

5. O tribunal de origem concluiu que a CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, considerando sua posição de fornecedora na relação de consumo, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

6. A pretensão de reexame dos elementos fático-probatórios encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que impede a revisão de provas em recurso especial.

7. A decisão monocrática não violou o art. 125 do CPC, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito foram atendidas pelo acórdão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, considerando sua posição de fornecedora na relação de consumo. 2. A revisão de elementos fático-probatórios em recurso especial encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ".

(AgInt no AREsp n. 2.643.262/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO ARESP PARA NEGAR PROVIMENTO AO RESP. RELAÇÃO DE CONSUMO ENTRE CDHU E PESSOAS QUE COMPRAM OS IMÓVEIS. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA PROPOR AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA DEFESA DE INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS DE CONSUMIDORES. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU ENQUANTO FORNECEDORA PELA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao recurso especial, mantendo a decisão que reconheceu a legitimidade ativa do Ministério Público para propor ação civil pública em defesa de direitos individuais homogêneos de consumidores e a legitimidade passiva da CDHU enquanto fornecedora.

2. A parte agravante alega que a decisão monocrática deve ser reformada por quatro argumentos principais: (i) o Tribunal de origem teria enfrentado a discussão sobre o art. 125 do CPC ao afirmar que era matéria preclusa; (ii) o Ministério Público não teria legitimidade ativa para propor ações civis públicas na defesa de interesses coletivos disponíveis; (iii) a agravante seria parte ilegítima, pois atuou apenas como agente financeira; e (iv) a agravante não se enquadra como fornecedora nos termos do CDC.

II. Questão em discussão 3. A primeira questão em discussão é se a afirmação do Tribunal de origem sobre a preclusão de uma matéria é suficiente para fins de prequestionamento.

4. A segunda questão em discussão é se existe uma relação de consumo entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e os compradores dos imóveis.

5. A terceira questão em discussão é se o Ministério Público tem legitimidade ativa para propor ações civil pública para defender interesses individuais

homogêneos de consumidores.

6. A quarta questão em discussão consiste em saber se a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é parte legítima para figurar no polo passivo da ação.

III. Razões de decidir 7. A afirmação de que a matéria precluiu não é suficiente para fins de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial neste ponto.

8. Conforme corretamente reconhecido pelas instâncias de origem, há relação de consumo entre a CDHU e os compradores dos imóveis, pois ambos se encaixam nos conceitos do art. 2º e 3º do CDC.

9. O Ministério Público é parte legítima para propor ação civil pública para a tutela de interesses individuais homogêneos de consumidores nos termos dos arts. 81 e 82 do CDC.

10. A CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, considerando sua posição de fornecedora na relação de consumo e a responsabilidade solidária de toda a cadeia de consumo.

IV. Dispositivo 8. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.667.139/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

No caso dos autos, a situação é análoga. O Tribunal de origem examinou os elementos dos autos e concluiu pela legitimidade passiva da CDHU, considerando que o contrato foi celebrado diretamente entre a Companhia e o adquirente, caracterizando relação de consumo.

A revisão desse entendimento demandaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, notadamente da análise do contrato firmado entre as partes (e-STJ, fl. 434) e do convênio celebrado entre a CDHU e o Município (e-STJ, fl. 434), o que é inviável na via estreita do recurso especial.

2. Do litisconsórcio passivo necessário e da denúncia da lide

Quanto à alegação de litisconsórcio passivo necessário e denúncia à lide, o acórdão recorrido foi categórico ao afirmar:

"Logo, deve a ré discutir a questão em ação própria a ser ajuizada contra a Municipalidade, se entende que esta responde pelos vícios construtivos por força do mencionado convênio.

Não é caso, portanto, de denúncia da lide ou litisconsórcio passivo, questão que foi, aliás, apreciada no acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2010827-36.2023.8.26.0000 (fls. 276/282), cuja ementa se transcreve:

'COMPRA E VENDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Decisão agravada que indeferiu a citação da Municipalidade, nos termos do art. 130, III, do CPC. Insurgência da CDHU. Não acolhimento. Incidência do CDC ao caso. Litisconsórcio passivo necessário não verificado. Decisão mantida.' (e-STJ, fl. 434).

Tal conclusão decorreu da análise das peculiaridades do caso concreto, especialmente da relação contratual estabelecida diretamente entre a CDHU e o autor, sem participação do Município (e-STJ, fl. 434).

A matéria, portanto, foi decidida com base na apreciação das circunstâncias fáticas da causa, o que igualmente atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

Ademais, trata-se de questão já decidida definitivamente no agravo, sendo, pois, insuscetível de nova apreciação por meio de recurso especial. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. NOMEAÇÃO DE PERITO. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DE TODOS OS EXECUTADOS. QUESTÃO JÁ DECIDIDA. DECISÃO RECORRÍVEL POR AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO NÃO INTERPOSTO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA OU RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ARTS. 505 E 507 DO CPC/2015.

1. Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 21/10/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/5/2022 e conclusos ao gabinete em 1º/9/2022.

2. O propósito recursal é decidir se (I) operou-se a preclusão consumativa da questão referente à necessidade de intimação de todos os executados; e (II) todos os executados devem ser intimados do despacho de nomeação do perito avaliador do imóvel penhorado, ainda que a propriedade seja de apenas um executado.

3. Nos termos do art. 505 do CPC/2015, "nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas relativas à mesma lide". O art. 507 do CPC/2015 ainda reforça que "é vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão".

4. Há preclusão consumativa de uma questão, quando, no curso do processo, elas já foram expressamente acolhidas ou afastadas por decisão judicial e os recursos cabíveis já foram julgados ou não foram interpostos. Nessa situação, esgota-se a prestação jurisdicional sobre a questão decidida, sendo vedado ao Juiz, de ofício ou a requerimento, reconsiderar ou alterar a sua decisão anterior, salvo em hipóteses excepcionais previstas em lei.

5. A decisão interlocutória proferida em processo de execução é recorrível por agravo de instrumento, de modo que a não interposição do recurso resulta na preclusão consumativa das questões apreciadas na decisão. [...]

(REsp n. 2.022.953/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

Até mesmo matérias de ordem pública, se definitivamente decididas no curso do processo, estão sujeitas à preclusão, não podendo ser rediscutidas:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDENTE SOBRE O SALDO DEVEDOR. MATÉRIA DECIDIDA. QUESTÃO PRECLUSA. SÚMULA N.º 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

[...]

3. Questões de ordem pública, a exemplo da correção monetária, podem ser examinadas a qualquer tempo, pois não se sujeitam a preclusão temporal, salvo quando já tiverem sido decididas e sobre elas operada a eficácia preclusiva da coisa julgada. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

(AREsp n. 2.840.573/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.650.211 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0189538-2

Número de Origem:
10023034520228260439

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

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

AGRAVADO : ALESSANDRO DOS SANTOS AMORIM

ADVOGADOS : LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577

GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028

TAYNA SOARES ZENERATTO - SP443747

RODOLFO DA COSTA RAMOS - GO312675

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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