



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2666890 - SP (2024/0213779-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E**
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**
AGRAVADO : **MARIA LINDINALVA DO NASCIMENTO**
ADVOGADA : **TÁGIDE CANGIANO DE SOUZA - SP296569**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA N. 284/STF. CARACTERIZAÇÃO DA RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVAL. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE PELOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Quanto ao pedido de afastamento ou redução da indenização de danos morais, a recorrente deixou de estabelecer qual o dispositivo de lei federal que considera violado para sustentar sua irresignação. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. Derruir as conclusões contidas no acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal ensejaria o necessário revolvimento das provas constantes dos autos, providência vedada em recurso especial, ante o óbice estabelecido pela Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, a empresa pública que executa políticas públicas de habitação popular responde pelos vícios de construção do empreendimento, se for responsável pelo projeto, no todo ou em parte, ou se escolher a construtora da obra (AREsp n. 2.702.644/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 12/6/2025).

Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2666890 - SP (2024/0213779-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : MARIA LINDINALVA DO NASCIMENTO
ADVOGADA : TÁGIDE CANGIANO DE SOUZA - SP296569

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA N. 284/STF. CARACTERIZAÇÃO DA RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVAL. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE PELOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Quanto ao pedido de afastamento ou redução da indenização de danos morais, a recorrente deixou de estabelecer qual o dispositivo de lei federal que considera violado para sustentar sua irresignação. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. Derruir as conclusões contidas no acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal ensejaria o necessário revolvimento das provas constantes dos autos, providência vedada em recurso especial, ante o óbice estabelecido pela Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, a empresa pública que executa políticas públicas de habitação popular responde pelos vícios de construção do empreendimento, se for responsável pelo projeto, no todo ou em parte, ou se escolher a construtora da obra (AREsp n. 2.702.644/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 12/6/2025).

Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO – CDHU contra decisão que obstou a subida de recurso especial.

Extrai-se dos autos que a agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 370):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de obrigação de fazer decorrente de vícios construtivos - Sentença de parcial procedência - Inconformismo de todas as partes - Requerida alega ilegitimidade passiva e denunciação à lide, defendendo não ter responsabilidade pelos danos - Legitimidade da CDHU que participou da cadeia de consumo como vendedora do imóvel - Relação consumerista - Laudo pericial que bem analisou a questão atinente aos vícios - Conduta ilícita e responsabilidade constatada - Danos morais - Violação ao direito de moradia e dignidade - Montante fixado em R\$ 10.000,00, que se mostra adequado ante as circunstâncias do caso - Precedentes jurisprudenciais - Sucumbência da requerida - Apelo da autora parcialmente acolhido, desprovido o da requerida.

Sem embargos de declaração.

No recurso especial, a recorrente alega ser parte ilegítima para figurar na ação de obrigação de fazer decorrente de vícios construtivos no imóvel financiado, nos termos do art. 485, VI, do CPC. Alega que a responsável seria a construtora por ela contratada, HEMA CONSTRUÇÃO LTDA.

Alega violação do art. 125, II, do CPC, diante da necessidade de denunciação da lide à construtora.

Requer o afastamento ou redução da indenização por danos morais.

Afirma que o Código do Consumidor não deve ser aplicado ao caso, por que sua atividade não visa lucro, indicando como fundamentos os arts. 2º e 3º do CDC.

Oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 400-411), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo na instância de origem (fls. 412-413), o que ensejou a interposição do presente agravo.

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 430-433).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

Quanto ao pedido de afastamento ou redução da indenização de danos morais, observa-se que, nas razões do recurso especial, a recorrente deixou de estabelecer qual o dispositivo de lei federal que considera violado para sustentar sua irresignação.

Ressalte-se que a mera menção ao tema em debate, sem que se aponte com precisão a contrariedade ou a negativa de vigência pelo julgado recorrido não preenche o requisito formal de admissibilidade recursal.

Diante da deficiência na fundamentação, o conhecimento do recurso especial encontra óbice na Súmula 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Com efeito, o Tribunal de origem, após ampla análise do conjunto fático-probatório, concluiu pela configuração da relação de consumo no caso concreto, pela legitimidade passiva da recorrente e pela impossibilidade de denunciação da lide, em razão de se tratar de relação de consumo. Veja-se (fls. 374-376):

No caso dos autos, busca a parte autora condenação da obrigação de reparo dos danos físicos no imóvel negociado junto à CDHU, proveniente de vícios na execução do projeto construtivo, daí porque a empresa foi citada como a responsável pelo dano avertedo.

Assim, uma vez responsável não só pelos projetos de construção das unidades habitacionais como pela fiscalização do cumprimento dos contratos e contratação das seguradoras, não se pode afastar sua legitimidade para responder aos termos da ação.

Inegável, pois, a relação de pertinência subjetiva entre o conflito trazido e a qualidade de demandada, daí porque necessária a sua conservação no polo passivo da lide diante da possibilidade do reconhecimento da responsabilidade pelos danos ocorridos, questão que, no entanto, é atinente ao mérito da lide.

Não há dúvida de que avença mantida entre a autora e a vendedora configura contrato de adesão, já que o adquirente de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação, pouco importando a natureza jurídica da empresa ré, pois esta produz bem de consumo e o vende ao consumidor final.

Sendo assim, claramente incidem à hipótese as regras contidas no Código de Defesa do Consumidor, inclusive a vedação expressa de denunciação à lide, contida no artigo 88 de referida Lei.

No mérito, analisando o instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento imobiliário, observa-se que a CDHU funciona como vendedora da unidade habitacional, razão pela qual atua com a construtora no fornecimento do bem e prestação de serviço, integrando a cadeia produtiva e devendo responder, solidariamente, pelos prejuízos suportados pelo consumidor, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

Derruir as conclusões contidas no *decisum* e acolher a pretensão recursal ensejaria o necessário revolvimento das provas constantes dos autos, providência vedada em recurso especial, ante o óbice estabelecido pela Súmula 7/STJ. Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. PRESCRIÇÃO. OCORRÊNCIA. CONCLUSÕES ESTADUAIS AMPARADAS EM

FATOS E PROVAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso, o acolhimento das teses veiculadas nas razões do recurso especial, centralizadas na alegação da suposta existência de existência de relação de consumo entre as partes, para atrair a incidência do prazo prescricional quinquenal, em confronto com as conclusões assentadas pela Corte estadual, exigiria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado, no âmbito do recurso especial, devido ao óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.217.363/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 13/3/2023.)

Incontroverso que a construtora foi contratada pela recorrente e que a recorrente é também "responsável não só pelos projetos de construção das unidades habitacionais como pela fiscalização do cumprimento dos contratos e contratação das seguradoras" (fls. 374-375).

Desse modo, o julgado recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "empresa pública que executa políticas públicas de habitação popular responde pelos vícios de construção do empreendimento, se for responsável pelo projeto, no todo ou em parte, ou se escolher a construtora da obra".

Veja-se:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. EMPRESA PÚBLICA. CARACTERIZAÇÃO COMO FORNECEDOR. ART. 3º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AFASTAMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. VALOR INDENIZATÓRIO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a empresa pública que executa políticas públicas de habitação popular responde pelos vícios de construção do empreendimento, se for responsável pelo projeto, no todo ou em parte, ou se escolher a construtora da obra.

2. Nas obrigações solidárias passivas, o credor pode cobrar a dívida inteira de um só dos devedores solidários, sem a necessidade de formação de litisconsórcio.

3. No caso, rever as conclusões do Tribunal de origem, em relação à caracterização do dano moral e à correta quantificação da respectiva indenização, encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.702.644/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

Incide no caso também a Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 18% sobre o valor atualizado da condenação, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.666.890 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0213779-1

Número de Origem:
10054497920238260562

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

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

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

AGRAVADO : MARIA LINDINALVA DO NASCIMENTO

ADVOGADA : TÁGIDE CANGIANO DE SOUZA - SP296569

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de setembro de 2025