



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696107 - SP (2024/0266736-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : MARIA HELENA DE OLIVEIRA
ADVOGADA : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO, LEGITIMIDADE PASSIVA, DENÚNCIAÇÃO DA LIDE E PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, em ação de reparação de danos por vícios construtivos. Atribuiu à causa o valor de R\$ 45.000,00.
2. Sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos por danos materiais e morais; acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu relação de consumo, responsabilidade solidária na cadeia, desnecessidade de litisconsórcio com o Município, aplicou prescrição decenal do art. 205 do Código Civil e afastou dano moral.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 125 do CPC pela rejeição da denúncia da lide e pela desnecessidade de litisconsórcio passivo com o Município; (ii) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao art. 5º, LV, da Constituição Federal; (iii) saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos se sujeita ao prazo trienal do art. 206, § 3º, do Código Civil; e (iv) saber se incide o prazo quinquenal do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A responsabilização solidária na cadeia de consumo e o descabimento da denúncia da lide em relação de consumo justificam a manutenção da legitimidade passiva, sendo inviável o reexame de fatos e provas (Súmula n. 7 do STJ) e incidindo entendimento consolidado desta Corte (Súmula n. 83 do STJ).

5. A pretensão indenizatória fundada em inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil; a revisão da conclusão do Tribunal de origem demanda revolvimento do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) e contraria jurisprudência pacífica (Súmula n. 83 do STJ).

6. A aplicação do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932 não foi prequestionada, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ; a alegada violação do art. 5º, LV, da Constituição Federal não é cognoscível em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e a Súmula n. 83 do STJ para manter o entendimento consolidado de descabimento de denunciação da lide em relações de consumo, nos termos do art. 88 do CDC e do art. 125, caput e § 1º, do CPC. 2. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual, incidindo as Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto ao óbice e à consolidação jurisprudencial. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932; não se conhece de alegação fundada no art. 5º, LV, da Constituição Federal em recurso especial.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.030, V; 125, *caput* e § 1º; 85, § 11; CDC, arts. 3; 7, parágrafo único; 25, § 1º; 88; Código Civil, arts. 205; 206, § 3º; Constituição Federal, arts. 105, III; 5º, LV; Decreto n. 20.910/1932, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ/ Súmula n. 7; STJ/ Súmula n. 83; STF/ Súmula n. 282; STF/ Súmula n. 284; STJ/ Súmula n. 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.344.836/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.962.768/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021; STJ, EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgados em 20/10/2021; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, AgInt no REsp n. 2.129.315/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696107 - SP (2024/0266736-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : MARIA HELENA DE OLIVEIRA
ADVOGADA : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO, LEGITIMIDADE PASSIVA, DENUNCIAÇÃO DA LIDE E PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, em ação de reparação de danos por vícios construtivos. Atribuiu à causa o valor de R\$ 45.000,00.
2. Sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos por danos materiais e morais; acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu relação de consumo, responsabilidade solidária na cadeia, desnecessidade de litisconsórcio com o Município, aplicou prescrição decenal do art. 205 do Código Civil e afastou dano moral.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 125 do CPC pela rejeição da denúncia da lide e pela desnecessidade de litisconsórcio passivo com o Município; (ii) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao art. 5º, LV, da Constituição Federal; (iii) saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos se sujeita ao prazo trienal do art. 206, § 3º, do Código Civil; e (iv) saber se incide o prazo quinquenal do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A responsabilização solidária na cadeia de consumo e o descabimento da denúncia da lide em relação de consumo justificam a manutenção da legitimidade passiva, sendo inviável o reexame de fatos e provas (Súmula n. 7 do STJ) e incidindo entendimento consolidado desta Corte (Súmula n. 83 do STJ).

5. A pretensão indenizatória fundada em inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil; a revisão da conclusão do Tribunal de origem demanda revolvimento do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) e contraria jurisprudência pacífica (Súmula n. 83 do STJ).

6. A aplicação do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932 não foi prequestionada, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ; a alegada violação do art. 5º, LV, da Constituição Federal não é cognoscível em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e a Súmula n. 83 do STJ para manter o entendimento consolidado de descabimento de denunciação da lide em relações de consumo, nos termos do art. 88 do CDC e do art. 125, caput e § 1º, do CPC. 2. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual, incidindo as Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto ao óbice e à consolidação jurisprudencial. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932; não se conhece de alegação fundada no art. 5º, LV, da Constituição Federal em recurso especial.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.030, V; 125, caput e § 1º; 85, § 11; CDC, arts. 3; 7, parágrafo único; 25, § 1º; 88; Código Civil, arts. 205; 206, § 3º; Constituição Federal, arts. 105, III; 5º, LV; Decreto n. 20.910/1932, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ/ Súmula n. 7; STJ/ Súmula n. 83; STF/ Súmula n. 282; STF/ Súmula n. 284; STJ/ Súmula n. 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.344.836/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.962.768/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021; STJ, EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgados em 20/10/2021; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, AgInt no REsp n. 2.129.315/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento

no art. 1.030, V, do CPC, por não ter sido demonstrada a violação do art. 125 do CPC e por se tratar de alegação de ofensa a dispositivos constitucionais, que não serve de suporte ao recurso especial (fls. 414-415).

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 433-446.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de reparação de danos.

O julgado foi assim ementado (fl. 373):

CIVIL. VÍCIO CONSTRUTIVO. CDHU. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. SOLIDARIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGRESSO. PRESCRIÇÃO DECENAL. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. DANO MATERIAL BEM DEFINIDO. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. 1. A despeito da alegada ausência de interesse econômico, atua a empresa apelante na condição de fornecedora (art. 3º, CDC) e, portanto, a relação jurídica deve ser analisada a partir das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor. 2. A responsabilidade civil daqueles que integram a cadeia de consumo, por outro lado, é solidária (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, § 1º, CDC), o que legitima a parte apelante a figurar no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo com o Município. 3. Sempre respeitado entendimento em sentido contrário, não há contradição entre a incidência da lei consumerista e a aplicação do prazo prescricional do art. 205 do Código Civil, pois aquele previsto no art. 27 do CDC tem relação com fato do serviço, o que não se cogita na espécie. Ademais, forte a doutrina em assinalar a necessidade de diálogo das fontes com o propósito de impedir que um estatuto concebido para proteção de parte reconhecidamente vulnerável seja utilizado em seu prejuízo, daí a necessidade de salvaguardar a norma jurídica que lhe confere maior amplitude de proteção. 4. Quanto ao dano extrapatrimonial, a hipótese concreta descreve transtornos que não desbordam daqueles inerentes ao mero inadimplemento do contratual, encontrando-se inseridos no piso de tolerabilidade ao qual todos os que vivem em sociedade estão expostos. 5. Recurso parcialmente provido.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 125 do CPC, porque o acórdão teria afastado, sem adequada fundamentação, a denúncia e a responsabilização do ente apontado como responsável pela obra, bem como desconsiderado regras processuais sobre litisconsórcio e regresso;

b) 5º, LV, da Constituição Federal, pois teria havido cerceamento de defesa e violação do contraditório e à ampla defesa ao não admitir a inclusão do Município e ao rejeitar a tese da ilegitimidade passiva;

c) 206, § 3º, do Código Civil, porque a pretensão indenizatória por falhas construtivas se sujeita, segundo sustenta, ao prazo prescricional trienal;

d) 1º do Decreto 20.910/1932, visto que, por se tratar de demanda contra entidade da Administração Indireta que presta serviço público essencial, aplica-se o prazo prescricional quinquenal, e, ao final, requer o reconhecimento da prescrição.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, para que se reconheça a prescrição, se afaste a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, se declare a ilegitimidade passiva da CDHU e se julgue improcedente a ação.

Contrarrazões às fls. 402-413.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia decorre de ação de reparação de danos ajuizada por MARIA HELENA DE OLIVEIRA em face de CDHU COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO

PAULO, em razão de vícios construtivos no imóvel adquirido em 3/4/2018, descritos como infiltrações, rachaduras e problemas nos pisos, com pedidos de indenização por danos materiais e morais; a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando R\$ 21.917,51 a título de danos materiais, com correção e juros, e R\$ 20.000,00 por danos morais, além de custas e honorários (fls. 370, 374-375).

O Tribunal reconheceu a relação de consumo, enquadrando a CDHU como fornecedora nos termos do art. 3º do CDC, afirmou a responsabilidade solidária na cadeia de consumo com base no art. 7º, parágrafo único, e no art. 25, § 1º, do CDC, e afastou a necessidade de litisconsórcio passivo com a Municipalidade, resguardando eventual direito de regresso da requerida (fls. 375-380). Quanto ao prazo, fixou a prescrição decenal do art. 205 do Código Civil por se tratar de responsabilidade civil contratual, afastando a decadência do art. 27 do CDC e a prescrição trienal do art. 206, § 3º, do Código Civil, à luz da jurisprudência citada (fls. 378-379). A prova pericial delimitou a origem e a extensão dos danos materiais (fls. 380), e o acórdão concluiu pela inexistência de dano moral, por se tratar de mero inadimplemento contratual inserido no piso de tolerabilidade social (fls. 380-381).

II - Arts. 125 do CPC

O Tribunal entendeu que a recorrente está na cadeia de consumo, possuindo responsabilidade solidária na forma do artigo 7º, § único, e artigo 25, § 1º, do CDC, que legitima sua figuração no polo passivo da relação processual e afasta a necessidade de litisconsórcio passivo da Municipalidade.

Dessa forma, rever a questão suscitada esbarra na matéria fática-probatória óbice da Súmula n. 7 do STJ. Ainda, no mesmo sentido, há consolidada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que configura óbice ao conhecimento do recurso, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.

Confira:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme entendimento da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, "a ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada, não atraindo a incidência da Súmula 182 do STJ" (REsp n. 1.424.404/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 20/10/2021, DJe 17/11/2021).

2. O entendimento desta Corte Superior é de que, em se tratando de relação de consumo, descabe a denúncia da lide, nos termos do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que "o Código de Processo Civil de 2015 não prevê a obrigatoriedade da denúncia da lide em nenhuma de suas hipóteses.

Ao contrário, assegura o exercício do direito de regresso por ação autônoma quando indeferida, não promovida ou proibida (CPC/2015, art. 125, caput, e § 1º) - (AgInt no AREsp n. 1.962.768/RJ, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021, DJe 17/12/2021).

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.344.836/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023, destaquei.)

III - Arts. 206, § 3º, do Código Civil

Ao contrário do que afirmaram as recorrentes, o Tribunal de origem reconheceu tratar-se de vícios construtivos, tais como: 1) infiltrações nas paredes externas e internas da casa; 2) rachaduras em pontos diversos, 3) pisos manchados, estufados e trincados, tanto na área externa, quanto na interna.

O acórdão entendeu que o prazo prescricional aplicável às ações indenizatórias é de dez anos para pleitear a reparação dos danos decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais conforme estabelecido no artigo 205 do Código Civil.

Dessa forma, rever a questão suscitada esbarra na matéria fático-probatória óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ainda, no mesmo sentido, há consolidada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que determina que o prazo é decenal, o que configura óbice ao conhecimento do recurso, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. Afasta-se a ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem examina, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia.
2. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.
3. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando não realizado o cotejo analítico entre os arestos confrontados.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido. (REsp n. 1.591.223 /PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 9/6/2016.)

IV - Arts. 1º do Decreto n. 20.910/1932

Verifico, portanto, que o artigo suscitado não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, atraindo o óbice da falta do prequestionamento e a incidência da Súmula n. 282 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a questão federal suscitada não foi apreciada pela decisão recorrida, bem como da Súmula n. 211 do STJ, que dispõe ser inviável o recurso especial quanto à matéria não enfrentada pelo acórdão recorrido.

O STJ entende que o prequestionamento pressupõe efetivo debate e apreciação pelo acórdão recorrido, ainda que não haja menção expressa aos

dispositivos invocados. Conclui-se, portanto, pela incidência conjunta dos óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF, 211 do STJ.

V - Arts. 5º, LV, da Constituição Federal

Quanto ao argumento de violação de dispositivos da Constituição Federal, registre-se que refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal (AgInt no REsp n. 2.129.315/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

VI - Conclusão

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

Majoro, de 10% para 12% sobre o valor da condenação, os honorários de sucumbência fixados na origem, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.696.107 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0266736-6

Número de Origem:
10006017320238260069

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

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 : MARIA HELENA DE OLIVEIRA

ADVOGADA : TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025