SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2702644 - SP (2024/0267905-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO	:	MARIA ALICE AGUIAR DA SILVA ALVES
AGRAVADO	:	MAURILEI APARECIDO ALVES
ADVOGADA	:	LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

EMENTA

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.

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 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA48107391 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 10/06/2025 16:10:02
Publicação no DJEN/CNJ de 12/06/2025. Código de Controle do Documento: 5ac35fb0-5c37-49f8-92c0-755f3af721ba

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2702644 - SP (2024/0267905-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO	:	MARIA ALICE AGUIAR DA SILVA ALVES
AGRAVADO	:	MAURILEI APARECIDO ALVES
ADVOGADA	:	LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, impugna o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Responsabilidade civil. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel dos autores e em indenização por danos morais. Existência, entre as partes, de relação de consumo sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. Responsabilidade solidária da CDHU e da construtora pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e a empresa contratada para a execução do projeto e das obras do conjunto habitacional que perante os autores é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Litisconsórcio facultativo.*
> *Danos materiais decorrentes de vícios construtivos e não em virtude de falta de manutenção. Dano moral configurado. Imóvel com inúmeros danos físicos*

Documento eletrônico VDA47445120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:26
Código de Controle do Documento: 890da1ab-06b5-43a7-97c7-929c84471b4c

que comprometeram o exercício de propriedade e a habitabilidade do bem. Aborrecimento dos autores que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização mantida em R$ 5.000,00 para cada autor, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.
Sentença mantida. Recursos desprovidos." (e-STJ fl. 373)

A recorrente aponta violação dos arts. 3º do Código de Defesa do Consumidor, 114 do Código de Processo Civil e 884 e 944 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial.

Alega que, na condição de empresa pública criada para executar políticas públicas de habitação popular, não se caracteriza como fornecedor de bens e serviços, nos termos do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta que não possui legitimidade passiva, pois a responsabilidade pelos vícios de construção do imóvel é exclusiva da construtora.

Requer o afastamento da condenação à reparação por danos morais, tendo em vista que os vícios de construção do imóvel não causaram lesão aos direitos de personalidade dos adquirentes. Subsidiariamente, postula a redução do valor indenizatório, reputado desproporcional diante das circunstâncias da causa.

Contrarrazões às fls. 405/416 e 417/421, do e-STJ.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição deste agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial

O recurso não merece prosperar.

O Tribunal de origem rejeitou a tese de que empresas públicas, na condição de executoras de políticas públicas, não estão sujeitas ao Código de Defesa do Consumidor, nestes termos:

"Ao contrário do que alega a ré, incide no caso concreto o Código de Defesa do Consumidor, diante da relação de consumo existente entre as partes, caracterizando-se a CDHU como fornecedora e os adquirentes como consumidores, conforme disposto nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

São inúmeros os precedentes desta C. Câmara em que se reconheceu a existência de relação de consumo entre a CDHU e os adquirentes de imóveis. Confiram-se, a título de exemplo, os seguintes julgados:" (e-STJ fl. 376)

O acórdão deve ser mantido. As empresas públicas que executam políticas públicas de habitação caracterizam-se como fornecedoras, nos termos do art. 3º do CDC, e possuem legitimidade passiva nas ações de indenização por vícios de construção, quando se responsabilizam pelo projeto, no todo ou em parte, ou se escolhem a construtora do empreendimento. Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO "PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA". VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO

Documento eletrônico VDA47445120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:26
Código de Controle do Documento: 890da1ab-06b5-43a7-97c7-929c84471b4c

TRIBUNAL LOCAL COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. ***Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; mas não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro.*** *Precedentes.*

2. No caso em apreço, o Tribunal local concluiu que o papel exercido pela empresa pública no contrato, firmado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente financeiro, pois a CEF também foi responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda.

3. Eventual revisão do julgado demandaria o reexame dos fatos e provas da lide, para além da interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024. – grifou-se)

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. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, fundamentada na ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, com base na Súmula n. 284 do STF e na impossibilidade de exame de matéria constitucional.

2. O recurso especial foi interposto contra acórdão que julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais, condenando a ré a realizar reparos em imóvel e ao pagamento de indenização por danos morais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A 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, considerando sua posição de fornecedora na relação de consumo.

4. Outra questão é se a decisão monocrática que inadmitiu o recurso especial sem análise dos fundamentos violou o art. 125 do Código de Processo Civil. III. RAZÕES DE DECIDIR

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". Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 125; CDC, art. 88.*

Documento eletrônico VDA47445120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:26
Código de Controle do Documento: 890da1ab-06b5-43a7-97c7-929c84471b4c

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmula n. 7." (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. – grifou-se)

No caso, conforme constou do acórdão recorrido, a CDHU escolheu a construtora responsável pelo empreendimento, circunstância que determina sua responsabilidade pela segurança e pela funcionalidade da obra.

Deve-se acrescentar, a propósito, que o regime jurídico a que se submetem as empresas públicas e as sociedades de economia mista é, por escolha expressa do Poder Constituinte, o mesmo das demais empresas privadas, de modo que a CDHU não poderia deter o privilégio de não se submeter às regras do Código de Defesa do Consumidor.

Acerca da tese de formação de litisconsórcio necessário, entre CDHU e construtora, o Tribunal de origem assim se manifestou:

> *"Há responsabilidade solidária da CDHU e da empresa pela reparação pretendida pelos autores, nos termos do artigo 25, § 1º do Código de Defesa do Consumidor, de sorte que poderiam os autores escolher quem comporia o polo passivo da demanda, ante o caráter facultativo do litisconsórcio."* (e-STJ fl. 378)

A conclusão está correta. Na hipótese de solidariedade passiva, o credor pode cobrar a dívida toda contra um só dos devedores. Isto é, não há litisconsórcio necessário, neste caso. Nesse sentido:

> *"BANCÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA COLETIVA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC /2015. NÃO OCORRÊNCIA. CHAMAMENTO AO PROCESSO DA UNIÃO E DO BACEN. DESCABIMENTO. CONDENAÇÃO POR SOLIDARIEDADE. SÚMULA 83 DO STJ. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO NA AÇÃO COLETIVA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TEMA REPETITIVO (TEMA 685/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.*
> *2.* ***O Superior Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que não há litisconsórcio necessário nos casos de responsabilidade solidária, porquanto facultado ao credor optar pelo ajuizamento entre um ou outro devedor.***
> *3. Nos termos do Tema 685/STJ, "Os juros de mora incidem a partir da citação do devedor na fase de conhecimento da Ação Civil Pública, quando esta se fundar em responsabilidade contratual, sem que haja configuração da mora em momento anterior" (REsp 1.361.800/SP, Relator para acórdão Ministro SIDNEI BENETI, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/5/2014, DJe de 14/10/2014).*
> *4. Agravo interno desprovido."* (AgInt no AREsp n. 2.464.123/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 21/10/2024. – grifou-se)

O pedido de afastamento ou de redução da indenização por dano moral não pode ser conhecido. O Tribunal de origem, com base nas provas dos autos, consignou que a existência de múltiplos problemas na estrutura do imóvel, causados pela má execução do empreendimento imobiliário, lesionou direitos da personalidade de pessoas de baixa renda, em razão da frustração ilegítima das expectativas da aquisição da casa própria.

Segue trecho do aresto recorrido:

Documento eletrônico VDA47445120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:26
Código de Controle do Documento: 890da1ab-06b5-43a7-97c7-929c84471b4c

> *"Ocorre que o imóvel adquirido apresentou inúmeros danos físicos (trincas, soltura de revestimentos e pisos, infiltrações etc.) de responsabilidade da ré, restringindo o direito de propriedade e interferindo em sua habitabilidade.*
>
> *Inegável, destarte, que no caso em exame o sofrimento dos autores ultrapassa o mero descumprimento contratual, havendo efetivo dano à sua personalidade, caracterizando, desse modo, o dano moral indenizável.*
>
> *Assim sendo, considerando as circunstâncias do caso concreto, bem como o caráter punitivo e preventivo da indenização por dano moral, o valor fixado na r. sentença em R$ 5.000,00 para cada autor se mostra adequado, em simetria com a norma do artigo 944 caput do Código Civil, de acordo com a qual a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se ainda aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.*
>
> *A redução do valor, ao contrário, premiaria a negligência da empresa na fiscalização das obras do empreendimento. A elevação pretendida pelos autores também não pode ser acolhida, pois a reparação não pode ser fonte de enriquecimento desmedido."* (e-STJ fl. 383)

A reforma dessas conclusões, como fica nítido, demandaria o reexame das provas dos autos, juízo proibido pela Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 16% (dezesseis por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA47445120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:26
Código de Controle do Documento: 890da1ab-06b5-43a7-97c7-929c84471b4c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.702.644 / SP

Número Registro: 2024/0267905-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10005567420238260326 21552976320238260000

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

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 ALICE AGUIAR DA SILVA ALVES
AGRAVADO	: MAURILEI APARECIDO ALVES
ADVOGADA	: LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
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 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA48074656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/06/2025 00:34:13
Código de Controle do Documento: 9002c510-ea25-4523-8d7e-cfeb23262883

Brasília, 09 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48074656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/06/2025 00:34:13
Código de Controle do Documento: 9002c510-ea25-4523-8d7e-cfeb23262883