



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2706283 - SP (2024/0276959-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
AGRAVANTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PEDRO LANNA RIBEIRO - SP204809
ANA LUCIA GONCALVES ROSSI - SP119515
DIEGO BATISTA LOPES - SP429159
GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO OFFICE GARDEN
ADVOGADO : JOSE LUIS DE OLIVEIRA MELLO - SP020356

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RELAÇÃO DE CONSUMO. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. ART. 88 DO CDC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ÓBICES SUMULARES. INCIDÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido enfrentou de forma suficiente e fundamentada as teses jurídicas apresentadas, afastando a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC. O simples descontentamento da parte com o resultado não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor e da jurisprudência consolidada desta Corte (AgInt no AREsp 2134523/SP, Terceira Turma, DJe 10/04/2023), é vedada a denúncia da lide em demandas consumeristas, inclusive na hipótese de vícios construtivos, devendo eventual direito de regresso ser buscado em ação autônoma.

3. A pretensão recursal demandaria reexame do conjunto fático-probatório para identificar quem executou a obra, quais vícios seriam aparentes e se houve comunicação tempestiva, providência obstada pela Súmula 7/STJ. Ademais, a ausência de impugnação específica de fundamentos autônomos do acórdão recorrido e a deficiência na

correlação lógica das razões recursais atraem a incidência das Súmulas 283 e 284/STF.

4. Todos os integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente perante o consumidor (art. 7º, parágrafo único, do CDC). A exclusão da MDL do polo passivo exigiria reavaliação de provas, o que é vedado em recurso especial (AgInt nos EDcl no AREsp 1908195/MS, Terceira Turma, DJe 25/04/2022).

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2706283 - SP (2024/0276959-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
AGRAVANTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PEDRO LANNA RIBEIRO - SP204809
ANA LUCIA GONCALVES ROSSI - SP119515
DIEGO BATISTA LOPES - SP429159
GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO OFFICE GARDEN
ADVOGADO : JOSE LUIS DE OLIVEIRA MELLO - SP020356

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RELAÇÃO DE CONSUMO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. ART. 88 DO CDC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ÓBICES SUMULARES. INCIDÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido enfrentou de forma suficiente e fundamentada as teses jurídicas apresentadas, afastando a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC. O simples descontentamento da parte com o resultado não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor e da jurisprudência consolidada desta Corte (AgInt no AREsp 2134523/SP, Terceira Turma, DJe 10/04/2023), é vedada a denúncia da lide em demandas consumeristas, inclusive na hipótese de vícios construtivos, devendo eventual direito de regresso ser buscado em ação autônoma.

3. A pretensão recursal demandaria reexame do conjunto fático-probatório para identificar quem executou a obra, quais vícios seriam aparentes e se houve comunicação tempestiva, providência obstada pela Súmula 7/STJ. Ademais, a ausência de impugnação específica de fundamentos autônomos do acórdão recorrido e a deficiência na

correlação lógica das razões recursais atraem a incidência das Súmulas 283 e 284/STF.

4. Todos os integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente perante o consumidor (art. 7º, parágrafo único, do CDC). A exclusão da MDL do polo passivo exigiria reavaliação de provas, o que é vedado em recurso especial (AgInt nos EDcl no AREsp 1908195/MS, Terceira Turma, DJe 25/04/2022).

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E MDL REALTY INCORPORADORA S. A. (SOLAIA e MDL)**, contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, insurgindo-se contra acórdão proferido pela 2ª Câmara de Direito Privado daquela Corte, de relatoria do Des. Luiz Beethoven Giffoni Ferreira, assim ementado:

VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – DENUNCIAÇÃO DA LIDE AFASTADA – ART. 88 DO CDC – DEMAIS MATÉRIAS NÃO CONHECIDAS – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

1. Indevida a denúncia da lide em ações que versem sobre reparação de danos oriundos de relação de consumo, nos termos do art. 88 do CDC, quando o denunciante objetiva eximir-se de sua responsabilidade transferindo-a a terceiro;

2. Alegações de prescrição e decadência não analisadas em primeiro grau não podem ser conhecidas sob pena de supressão de instância;

3. Demais matérias não conhecidas, por não se enquadrarem nas hipóteses do art. 1.015 do CPC nem se verificando urgência a justificar taxatividade mitigada;

4. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, negado provimento. (e-STJ, fls. 852-854).

Embargos de declaração opostos por SOLAIA e MDL foram rejeitados (e-STJ, fls. 893-895).

Nas razões do agravo, SOLAIA e MDL apontaram: **(1)** que o despacho de inadmissibilidade incorreu em erro ao aplicar óbices sumulares (Súmulas 7/STJ, 283 e 284/STF), sustentando que o recurso especial demonstrou, com clareza, violação direta aos arts. 88 do CDC e 125, II, do CPC, não havendo necessidade de revolvimento de matéria fática; **(2)** que não houve falta de impugnação específica, pois as razões recursais enfrentaram todos os fundamentos autônomos do acórdão recorrido; **(3)** que não houve deficiência lógica ou ausência de correlação, pois o apelo nobre apresentou argumentação jurídica suficiente e coerente; **(4)** que a vedação do art. 88 do CDC não se aplicaria a hipóteses de vícios de construção (arts. 18 e 19 do

CDC), mas apenas a acidentes de consumo (arts. 12 e 14), razão pela qual a denúncia da lide deveria ser admitida; **(5)** que a decisão agravada impôs restrição indevida ao direito de defesa, ao impedir que as construtoras responsáveis integrassem o polo passivo.

Houve apresentação de contraminuta pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OFFICE GARDEN (GARDEN)**, defendendo a manutenção da decisão agravada, sob o argumento de que a jurisprudência do STJ é pacífica ao vedar a denúncia da lide em relações de consumo e de que o agravo não trouxe fundamentos novos aptos a superar os óbices sumulares (e-STJ, fls. 932-933).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, SOLAIA e MDL apontaram: **(1)** violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, alegando que o Tribunal de origem não teria enfrentado adequadamente as teses de ilegitimidade passiva e decadência; **(2)** violação do art. 88 do CDC, sustentando que a vedação à denúncia da lide não se aplicaria a vícios construtivos, mas apenas a acidentes de consumo; **(3)** violação do art. 125, II, do CPC, defendendo que a denúncia da lide decorre de relação contratual com a construtora executora e assegura ampla defesa e economia processual; **(4)** afronta ao art. 7º do CDC e ao princípio da solidariedade, arguindo que a Corte local teria aplicado de forma equivocada a responsabilidade solidária, sem analisar a posição específica da MDL como simples sócia da SPE.

Não houve apresentação de contrarrazões por GARDEN.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuidou de ação de obrigação de fazer proposta por condomínio edilício para compelir a incorporadora e sua sócia a reparar vícios construtivos em áreas comuns do Edifício Office Garden; o juízo de primeiro grau rejeitou preliminares de inépcia, ilegitimidade passiva e impugnação ao valor da causa, indeferiu a denúncia da lide e determinou perícia técnica; as agravantes interpuseram agravo de instrumento insistindo na denúncia e na decadência, mas o TJSP manteve a decisão, aplicando o art. 88 do CDC e afastando análise de matérias não apreciadas na origem; embargos de declaração foram rejeitados, e o recurso especial das agravantes foi inadmitido pela Presidência

sob óbices sumulares; contra essa inadmissão, interpuseram o agravo em recurso especial ora em exame, visando destrancar o especial para rediscutir a possibilidade de denunciação da lide e outras matérias de mérito.

Trata-se de agravo em recurso especial voltado a destrancar recurso especial inadmitido, em demanda de vícios construtivos envolvendo condomínio e incorporadora/construtora.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de teses essenciais; (ii) é admissível a denunciação da lide em ação de vício de construção regida pelo CDC, à luz do art. 88; (iii) os óbices sumulares invocados pela Presidência (Súmulas 7/STJ, 283 e 284/STF) são superáveis; e (iv) subsiste eventual ilegitimidade passiva da MDL diante da responsabilidade solidária na cadeia de fornecimento.

(1) Negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, §1º, IV, e 1.022 do CPC),

Não se verifica a alegada omissão ou negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido examinou de forma adequada e fundamentada os pontos relevantes à controvérsia, apresentando razões explícitas para rejeitar a denunciação da lide e para não conhecer das matérias não apreciadas na decisão de primeiro grau, a fim de evitar supressão de instância.

É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem se pronuncia, ainda que sucintamente, sobre as questões que considera pertinentes à solução da lide, não estando obrigado a rebater um a um todos os argumentos trazidos pelas partes, nem a adotar a tese defendida pelo recorrente, precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VENDA DE VEÍCULO USADO. VÍCIO OCULTO . VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022. NÃO OCORRÊNCIA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 2102991 SP 2022 /0099850-8, Data de Julgamento: 17/10/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/10/2022).

O dever de fundamentação previsto no art. 489, § 1º, IV, do CPC exige que o julgador enfrente as questões capazes de infirmar a conclusão adotada, mas não impõe análise pormenorizada de todas as teses jurídicas ou provas apresentadas. Assim, o simples inconformismo da parte com o resultado desfavorável não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, o Tribunal local explicou de forma suficiente que a denunciação da lide é vedada nas relações de consumo pelo art. 88 do CDC e que não poderia conhecer das teses de decadência e prescrição não apreciadas em primeiro grau.

Dessa forma, as questões centrais foram efetivamente apreciadas, e o acórdão encontra-se em conformidade com a orientação consolidada desta Corte, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade a sanar.

(2) Denunciação da lide

A decisão recorrida está em plena conformidade com o art. 88 do Código de Defesa do Consumidor e com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior. O dispositivo legal estabelece, de forma categórica, que nas ações de responsabilidade civil do fornecedor de produtos ou serviços, a denunciação da lide não será admitida, justamente para assegurar celeridade e efetividade à tutela do consumidor e evitar o alongamento indevido da demanda.

A orientação do STJ é pacífica no sentido de que a vedação do art. 88 do CDC alcança não apenas os casos de acidente de consumo (arts. 12 e 14 do CDC), mas todo e qualquer litígio envolvendo relação de consumo, inclusive ações relativas a vícios construtivos em empreendimentos imobiliários. Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO . ERRO MÉDICO. RELAÇÃO DE CONSUMO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE . VEDAÇÃO. CDC. INCIDÊNCIA. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA . SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO . 1. A jurisprudência desta Corte é firme em asseverar o não cabimento do instituto da denunciação da lide (art. 88 do CDC), que não se restringe às hipóteses de fato do produto ou serviço, aplicando-se, inclusive, aos casos de acidentes de consumo (arts. 12 e 14 do CDC) . Precedentes. 2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios fundamentos. 3 . Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2134523 SP 2022/0153572-5, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 03/04/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/04/2023).

A circunstância de o caso concreto tratar de vício de construção, e não de acidente de consumo, não afasta o comando do art. 88 do CDC. A finalidade do legislador foi impedir que o consumidor sofra os efeitos negativos de discussões internas entre fornecedores, incorporadores, construtores e prestadores de serviços.

A eventual pretensão regressiva das agravantes contra terceiros pode e deve ser exercida por meio de ação própria, sem transferir ao consumidor o ônus de suportar a demora e a complexidade adicionais que a denunciação da lide acarretaria.

Desse modo, não se constata ofensa ao art. 88 do CDC, e a manutenção do acórdão recorrido coaduna-se com a orientação firme desta Corte Superior.

(3) Óbices sumulares

Invocados na decisão de inadmissibilidade (Súmulas 7/STJ, 283 e 284/STF), constata-se que as razões do recurso especial demandariam, de fato, o reexame do conjunto fático-probatório para apurar quem efetivamente executou a obra, quais defeitos poderiam ser considerados vícios aparentes e em que momento houve a comunicação desses problemas às agravantes. Tal providência encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda a reapreciação de provas em recurso especial.

Ademais, observa-se que o recurso não impugnou de forma específica todos os fundamentos autônomos utilizados pelo Tribunal de origem para manter a decisão de primeiro grau, o que atrai a incidência da Súmula 283 do STF.

Também parte das alegações apresentou argumentação genérica, deficiente em sua lógica e sem correlação direta com os fundamentos atacados, enquadrando-se na Súmula 284 do STF.

Esses óbices impedem o conhecimento do recurso especial, pois revelam deficiência formal e a tentativa de rediscutir matéria fática já apreciada nas instâncias ordinárias.

(4) Ilegitimidade passiva da MDL

Aplica-se, na hipótese, o entendimento consolidado de que todos os integrantes da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços respondem solidariamente perante o consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Essa regra assegura ao consumidor a possibilidade de acionar qualquer dos participantes da cadeia, independentemente de quem tenha executado diretamente a obra ou fornecido o serviço.

O Tribunal de Justiça reconheceu expressamente que a MDL participa da cadeia de fornecimento, seja como sócia da incorporadora, seja como integrante da estrutura empresarial responsável pelo empreendimento, razão pela qual deve responder solidariamente.

Esse posicionamento está em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte, segundo a qual não é necessário demonstrar a responsabilidade exclusiva de cada fornecedor para legitimar sua presença no polo passivo, precedentes:

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR.*

VÍCIO DO PRODUTO. VEÍCULO AUTOMOTOR . EXISTÊNCIA DE DEFEITO OCULTO NO BEM. QUEBRA DO MOTOR. RESPONSABILIDADE PELA REPARAÇÃO MATERIAL E MORAL. PARTICIPANTES DA CADEIA DE CONSUMO . FABRICANTE E FORNECEDORES. LEGITIMIDADE PASSIVA. JULGADOS DESTA CORTE NESSE SENTIDO. 1 . O acórdão do Tribunal de origem, embora não negue a existência de vício do produto, decorrente de defeito de fabricação do motor do veículo, assim como fez a sentença, diverge desta ao subsumir os fatos não ao art. 18 do CDC, mas ao art. 12 da mesma lei, o que se mostra equivocado. Entendimento iterativo desta Corte, no sentido de que, tratando-se de vício do produto, todos os envolvidos nos fatos, ou seja, na cadeia de consumo, são, em tese, parte legítima para figurar no polo passivo da demanda indenizatória . 2. O cerne da controvérsia, conforme consta da decisão agravada, não é dizer quais empresas estão na cadeia de consumo, o que nem é possível, ante o veto da Súmula 7/STJ, mas, tão somente, analisar a violação do art. 18 do CDC, suscitada no recurso especial da parte contrária e, em consequência, partindo da conclusão probatória firmada nas instâncias ordinárias, aplicar a pacífica jurisprudência do STJ. 3 . Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1908195 MS 2021/0167163-5, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 11/04/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/04/2022).

A eventual exclusão da MDL do polo passivo exigiria reexame de fatos e provas para verificar a extensão de sua participação no empreendimento, o que é vedado nesta instância especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

Assim, não se constata violação a dispositivo de lei federal, mantendo-se a responsabilidade solidária reconhecida pelo Tribunal de origem.

Face ao exposto, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.706.283 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0276959-6

Número de Origem:

11293999020228260100 20230000884259 20230001054902 21918752520238260000
2191875252023826000050000

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

AGRAVANTE : SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PEDRO LANNA RIBEIRO - SP204809

GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577

ANA LUCIA GONCALVES ROSSI - SP119515

DIEGO BATISTA LOPES - SP429159

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO OFFICE GARDEN

ADVOGADO : JOSE LUIS DE OLIVEIRA MELLO - SP020356

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025