



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979159 - SP (2025/0243691-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : ELAINE CRISTINA DA SILVA
ADVOGADOS : ITALO ROGERIO BRESQUI - SP337273
JÚLIO CÉSAR LOPES VIANA - SP432719
LAURA CAMPOS DE FREITAS - SP467787
ITALO BRESCHI SOCIEDADE DE ADVOGADOS - SP026662

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS. PERÍCIA EM LIQUIDAÇÃO. NECESSIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não se caracteriza perda superveniente de interesse processual por alteração de residência da parte vencedora, cujos danos sofridos merecem liquidação em meio ao cumprimento de sentença.
2. Convertida a obrigação de fazer em perdas e danos, mostra-se irrelevante a cessão de direitos, mormente quando rejeitada a substituição processual.
4. Ausente violação da coisa julgada quando a determinação de liquidação dos prejuízos patrimoniais decorrentes dos vícios construtivos está nos limites do título e não implica sua ampliação.
5. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

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

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979159 - SP (2025/0243691-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : ELAINE CRISTINA DA SILVA
ADVOGADOS : ITALO ROGERIO BRESQUI - SP337273
JÚLIO CÉSAR LOPES VIANA - SP432719
LAURA CAMPOS DE FREITAS - SP467787
ITALO BRESCHI SOCIEDADE DE ADVOGADOS - SP026662

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS. PERÍCIA EM LIQUIDAÇÃO. NECESSIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não se caracteriza perda superveniente de interesse processual por alteração de residência da parte vencedora, cujos danos sofridos merecem liquidação em meio ao cumprimento de sentença.
2. Convertida a obrigação de fazer em perdas e danos, mostra-se irrelevante a cessão de direitos, mormente quando rejeitada a substituição processual.
4. Ausente violação da coisa julgada quando a determinação de liquidação dos prejuízos patrimoniais decorrentes dos vícios construtivos está nos limites do título e não implica sua ampliação.
5. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU) contra a decisão que inadmitiu recurso especial fundado no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição

Federal, desafiando o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fls. 77):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Alegação pela executada de ilegitimidade passiva da exequente, tendo em vista que a requerente não mais residiria no imóvel que se buscaria os reparos por vícios construtivos, o que resultaria na perda do objeto. Indeferimento da extinção pelo MM. Juízo a quo. Irresignação da requerida. Não acolhimento. Perda do objeto que não se verifica. Cumprimento de sentença que objetiva apenas dar cumprimento ao decidido em fase de conhecimento. Obrigação de fazer convertida em perdas e danos. Necessidade da realização de perícia técnica para apuração de eventuais prejuízos constatados pela exequente no tempo que residiu no imóvel ou desvalorização no momento da cessão de direitos. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 87-90).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 94/103), CDHU alegou que o acórdão recorrido (1) violou o art. 485, VI, do CPC, por ausência superveniente de interesse de agir e perda do objeto em virtude da cessão do imóvel; (2) tornou a tutela jurisdicional inútil, contrariando o art. 6º do CPC; (3) desvirtuou a finalidade do processo ao manter cumprimento de sentença em favor de quem não mais detém relação com o imóvel; (4) violou o art. 503 do CPC (coisa julgada), ao ampliar indevidamente o título para abarcar “desvalorização do bem” e “ressarcimento de obras realizadas”.

Oferecidas as contrarrazões (e-STJ, fls. 108-112), sobreveio decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 113/114), ensejando a interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 117-126) e subsequente contraminuta (e-STJ, fls. 129-135).

Aduz-se no agravo que a decisão (1) incorreu em *error in procedendo* ao negar seguimento apesar de demonstrada violação dos arts. 485, VI, 6º, e 503 do CPC; (2) desconsiderou o prequestionamento e a natureza exclusivamente jurídica da controvérsia; (3) obstou indevidamente o exame do mérito do recurso especial por suposta deficiência de fundamentação; (4) deve ser reformada para admitir o especial e, ao final, extinguir o cumprimento de sentença por perda do objeto ou, subsidiariamente, restringir a liquidação aos moldes do título executivo.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo e impugna de maneira adequada os fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, passando ao exame do recurso especial.

Em que pese o respeitável articulado, sem razão.

(1) Da alegada violação do art. 485, VI, do CPC

Ao contrário do alegado pela CDHU, não há perda de objeto em razão da mudança de endereço do destinatário do título executivo, cujo comando obrigacional já convertido em perdas e danos depende apenas da liquidação. Segue daí a pertinência da perícia para apurar eventuais prejuízos suportados pela exequente no período em que residiu no imóvel e/ou a desvalorização no momento da cessão de direitos.

A cessão de direitos não torna personalíssima a obrigação nem elimina o interesse processual da credora originária, cujo direito foi reconhecido judicialmente (fls. 76-80). Nessas premissas fáticas, firmadas pelo Tribunal de origem, a conclusão pela subsistência do interesse de agir é estritamente jurídica e coaduna-se com a natureza patrimonial da condenação em perdas e danos, de modo que a tese recursal não se sustenta.

Também o argumento de inutilidade no prosseguimento da instância parte da premissa fática de que a autora “não mais reside” e, por isso, nada teria a ser indenizado. Entretanto, o argumento foi afastado com a delimitação do período de residência e das consequências patrimoniais da cessão. Não há violação do dever de cooperação, mas sim sua observância, ao viabilizar decisão efetiva após adequada instrução pericial.

Longe de desvirtuar a finalidade do processo, conforme defendido, a decisão preserva sua instrumentalidade ao direcionar a marcha processual à quantificação do direito reconhecido. A insistência em extinguir o processo por fato superveniente (cessão) não encontra amparo nas premissas fixadas, inclusive porque a substituição processual da adquirente já foi rejeitada em outro agravo (e-STJ, fls. 79). Além disso, a própria cláusula contratual apontada limita a penalidade por cessão sem anuência ao vencimento antecipado, sem prever invalidade ou ineficácia da cessão.

(2) Suposta afronta ao art. 503 do CPC

Não se verifica inovação alguma no conteúdo do título judicial. Ao contrário, o Tribunal de origem reafirmou que a responsabilidade da requerida pelos vícios construtivos foi mantida em sentença e em acórdão, e que o cumprimento objetiva executar exatamente essa condenação, já convertida em perdas e danos – frise-se que esta Corte não conheceu do agravo em recurso especial tirado contra o julgamento

principal, sinalizando estabilidade do título. Ademais, o Colegiado bandeirante consignou precedente interno no feito que indeferiu a substituição processual (AI nº 2166775-34.2024.8.26.0000).

Em suma, a orientação de apurar, em liquidação, prejuízos relativos a reparos suportados pela exequente ou eventual desvalorização na cessão decorre logicamente da natureza patrimonial da condenação e da realidade fática delineada, sem extrapolar os limites da coisa julgada.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.

Previno que todos os temas abordados foram detidamente analisados, de modo que a interposição de recurso contra esta decisão com nítido intuito de buscar revisão do julgamento, invocando omissão ou contradição inexistente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.979.159 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0243691-3

Número de Origem:

00005569320248260411 10020406820208260411 21879161220248260000 5569320248260411
556932024826041110020406820208260411

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

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 : ELAINE CRISTINA DA SILVA

ADVOGADOS : ITALO ROGERIO BRESQUI - SP337273

JÚLIO CÉSAR LOPES VIANA - SP432719

LAURA CAMPOS DE FREITAS - SP467787

ITALO BRESCHI SOCIEDADE DE ADVOGADOS - SP026662

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 11/11/2025 a 17/11/2025, 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, 17 de novembro de 2025