



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151920 - SP (2026/0016179-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO : PRISCILA JACOMASSI DALPOZO
AGRAVADO : WELITON CORREIA DA SILVA
ADVOGADO : MURIEL ANGELO RODRIGUES VILALVA - SP417972
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO

EMENTA

DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS E INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação ao art. 3 da Lei n. 8.078/1990 e por deficiência de fundamentação, consubstanciada em mera alusão a dispositivos legais.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais por vícios construtivos no imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, impôs obrigação de fazer conforme laudo pericial, fixou multa diária e fixou honorários em 10% sobre o valor apurado pelo perito.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reincluir o Município no polo passivo, manteve a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a solidariedade na cadeia de consumo, rejeitou a ilegitimidade passiva e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se se aplica o art. 3 da Lei n. 8.078/1990 à relação contratual, com o reconhecimento da ilegitimidade passiva da empresa pública e a consequente inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece as empresas públicas de política habitacional como fornecedoras (art. 3º da Lei n. 8.078/1990).

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao recurso especial interposto contra acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte que reconhece a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade solidária na cadeia de consumo. 2. O STJ tem o entendimento de que as empresas públicas responsáveis pela execução de políticas habitacionais enquadram-se como fornecedoras (Lei n. 8.078/1990, art. 3º), com responsabilidade solidária (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º).”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, arts. 3, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AREsp n. 2.764.510/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026; STJ, AREsp n. 2.596.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, 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 Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151920 - SP(2026/0016179-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADA : **FRANCIANE GAMBERO - SP218958**
AGRAVADO : **PRISCILA JACOMASSI DALPOZO**
AGRAVADO : **WELITON CORREIA DA SILVA**
ADVOGADO : **MURIEL ANGELO RODRIGUES VILALVA - SP417972**
INTERES. : **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO**

EMENTA

DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS E INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação ao art. 3 da Lei n. 8.078/1990 e por deficiência de fundamentação, consubstanciada em mera alusão a dispositivos legais.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais por vícios construtivos no imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, impôs obrigação de fazer conforme laudo pericial, fixou multa diária e fixou honorários em 10% sobre o valor apurado pelo perito.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reincluir o Município no polo passivo, manteve a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a solidariedade na cadeia de consumo, rejeitou a ilegitimidade passiva e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se se aplica o art. 3 da Lei n. 8.078/1990 à relação contratual, com o reconhecimento da ilegitimidade passiva da empresa pública e a consequente inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece as empresas públicas de política habitacional como fornecedoras (art. 3º da Lei n. 8.078/1990).

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao recurso especial interposto contra acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte que reconhece a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade solidária na cadeia de consumo. 2. O STJ tem o entendimento de que as empresas públicas responsáveis pela execução de políticas habitacionais enquadram-se como fornecedoras (Lei n. 8.078/1990, art. 3º), com responsabilidade solidária (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º).”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, arts. 3, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AREsp n. 2.764.510/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026; STJ, AREsp n. 2.596.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026.

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, por ausência de demonstração de violação ao art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, e por deficiência na argumentação, consubstanciada na mera alusão a dispositivos legais, sem desenvolvimento mínimo, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça.

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

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 351.

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, nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 311):

Obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais. Vícios construtivos. Ilegitimidade passiva da CDHU afastada. Empresa que detém a obrigatoriedade de fiscalizar a obra. Contrato claro nesse aspecto. Insurgência quanto à exclusão da Municipalidade de São Francisco do polo passivo. Acolhimento, com determinação de reinclusão do Município no polo passivo, pois este fez parte da cadeia de consumo e já integrou o processo. Prescrição a ser observada que é a decenal (artigo 205 do Código Civil). Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Solidariedade estabelecida entre todos os integrantes da cadeia de consumo, sem que seja adequada, nesse momento processual, individualizar condutas. Sentença parcialmente reformada. Preliminares de ilegitimidade da CDHU e de prescrição, rejeitadas. Preliminar de reinclusão da Prefeitura Municipal de São Francisco no polo passivo, acolhida. Sucumbência majorada. Recurso parcialmente provido, com determinação e observação.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação do seguinte artigos 3º, do CDC, porque o acórdão recorrido aplicou indevidamente o regime consumerista à relação entre a recorrente, empresa pública estadual, e os adquirentes, que não visaria lucro e atuaria em função social;

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva da CDHU e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor; requer ainda o provimento do recurso para que se julgue improcedente o pedido indenizatório.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 331.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, em que a parte autora pleiteou a realização de todos os reparos necessários no imóvel por vícios construtivos ou, se não cumprida a obrigação, a conversão em perdas e danos, além de custas, despesas e honorários.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido em desfavor da CDHU, fixando a obrigação de fazer conforme laudo pericial e com multa diária, e fixou honorários em 10% sobre o valor apurado pelo perito.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para reincluir o Município de São Francisco no polo passivo, manteve a rejeição da ilegitimidade passiva da CDHU, reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a solidariedade na cadeia de consumo, e majorou os honorários para 15% sobre o valor da condenação atualizada.

I - Art. 3º, do Código de Defesa do Consumidor

No recurso especial a parte recorrente alega que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor foi indevida, sustentando que a CDHU, enquanto empresa pública estadual voltada à promoção de moradia popular, não atuaria como “fornecedor” e não estaria sujeita ao regime consumerista.

O Tribunal de origem concluiu pela incidência do Código de Defesa do Consumidor, reconheceu a solidariedade dos integrantes da cadeia de consumo, registrou a obrigação contratual de fiscalização da obra pela CDHU e afastou a ilegitimidade passiva, mantendo a condenação à realização dos reparos, com extensão solidária ao Município de São Francisco.

Confira-se trechos do acórdão recorrido (fls. 314-315):

A preliminar de ilegitimidade passiva, arguida pela Apelante CDHU, de outro lado, não comporta acolhida. A Municipalidade de São Francisco e a CDHU são solidariamente responsáveis pelo projeto e sua execução, com responsabilidades específicas, o que, contudo, não lhes retira o caráter de solidariedade, ainda mais em

relação aos Autores. Ademais, o contrato é claro em estabelecer que cabia, à CDHU, a fiscalização da obra (cláusula 5.1, pág. 108), de modo que se afigura despropositada a alegada ilegitimidade de parte passiva da CDHU.

Todas as pessoas que fizeram parte da cadeia de consumo constituem-se como legitimadas para responder aos termos da ação, em relação aos Autores, razão da solidariedade imposto pelo Código de Defesa do Consumidor. Desse modo, não cabe nesta ação a repartição de responsabilidades entre os Corréus, em decorrência da solidariedade estabelecida, caracterizada como facilitador ao consumidor, no momento da execução do julgado.

Ao assim decidir, o acórdão recorrido alinhou-se à pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos contratos firmados com a CDHU e, em havendo relação de consumo, a responsabilidade civil é solidária, sendo facultado ao consumidor escolher contra qual integrante da cadeia de fornecimento irá litigar, ressalvado o direito de regresso.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte que espelham essa compreensão:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. COMANDO NORMATIVO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. EMPRESA PÚBLICA. EXECUÇÃO DE POLÍTICAS HABITACIONAIS. FORNECEDORA. INCIDÊNCIA DO CDC. PROVA PERICIAL. ESCLARECIMENTOS. NECESSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS.

SÚMULA Nº 7/STJ

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Falta interesse recursal quando a pretensão da parte já foi atendida pelo acórdão recorrido.

3.

Considera-se deficiente, a teor da Súmula nº 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

4. As empresas públicas responsáveis pela execução de políticas habitacionais enquadram-se no conceito de fornecedoras previsto no art. 3º do

Código de Defesa do Consumidor, possuindo, por conseguinte, legitimidade passiva para figurar em ações indenizatórias decorrentes de vícios de construção.

5. Modificar a conclusão das instâncias ordinárias, soberanas quanto à análise da necessidade ou não de se produzir outras provas, além daquelas já existentes no processo, bem como a necessidade de esclarecimentos pelo perito, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, haja vista o óbice da Súmula nº 7 /STJ.

6. Agravos conhecidos para conhecer em parte do recurso de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, e, nessa extensão, negar-lhe provimento, e não conhecer do recurso especial de ALCANCE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA. (AREsp n. 2.764.510/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.)

DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL HABITACIONAL. INCIDÊNCIA DO CDC, LEGITIMIDADE PASSIVA E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de ofensa aos arts. 3º do CDC e 114 e 337, XI, do CPC.

2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos materiais e morais por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do SFH.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a requerida ao pagamento de danos materiais.

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, mantendo a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se incide o art. 3º do CDC na relação contratual com a recorrente; (ii) saber se é necessário litisconsórcio passivo com o Município de Osvaldo Cruz com base no art. 114 do CPC; e (iii) saber se há ilegitimidade passiva à luz do art. 337, XI, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão está alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ, aplicável a recursos fundados nas alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição. O Tribunal de origem reconheceu a recorrente como fornecedora, aplicando o art. 3º do CDC e afirmando a responsabilidade solidária na cadeia de consumo (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC), o que torna facultativo o litisconsórcio passivo e confirma a legitimidade passiva.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao recurso especial interposto contra acórdão que está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, reconhece-se a responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de consumo, com litisconsórcio passivo facultativo e legitimidade passiva da fornecedora" Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, arts. 3, 7, parágrafo único, e 25, § 1º; CPC, arts. 114, 337, XI, e 85, § 11;

Constituição Federal, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no REsp n. 1.837.230/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/12/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1.881.140/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.925.425/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022. (AREsp n. 2.596.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

Estando o acórdão estadual em consonância com a orientação firmada nesta Corte, incide na espécie o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, de 15% para 17% sobre o valor fixado na origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.151.920 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0016179-0

Número de Origem:
10000762620238260414

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

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 : PRISCILA JACOMASSI DALPOZO

AGRAVADO : WELITON CORREIA DA SILVA

ADVOGADO : MURIEL ANGELO RODRIGUES VILALVA - SP417972

INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO

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 26/05/2026 a 01/06/2026, 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 Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026