SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193935 - SP (2026/0067647-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO	:	ALESSANDRO SOARES DE SANTANA
AGRAVADO	:	NATALIA SILVA DE ASSIS
ADVOGADA	:	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO (CDHU). APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENQUADRAMENTO COMO FORNECEDORA. CARÁTER SOCIAL DA ATIVIDADE QUE NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO REGIME CONSUMERISTA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM O MUNICÍPIO. AFASTAMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. INCLUSÃO DO BDI (BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS) NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. POSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas entre a CDHU e os adquirentes de unidades habitacionais, porquanto as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos arts. 2º e 3º do CDC, sendo irrelevante o caráter social ou a ausência de fins lucrativos da empresa pública. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA59815926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 08:54:41
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: f650b57e-0a26-48e5-b6dc-66200a623de6

2. O litisconsórcio passivo necessário com o Município foi corretamente afastado, uma vez que a responsabilidade por vícios construtivos na cadeia de fornecedores é solidária, cabendo ao consumidor a escolha contra quem demandar, tratando-se de litisconsórcio passivo facultativo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. A inclusão do índice BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) na planilha de custos para reparação dos danos materiais decorrentes de vícios construtivos é admitida, por se tratar de elemento orçamentário que compõe o preço da obra. Alterar as conclusões do Tribunal de origem sobre a extensão dos danos e a aplicação do índice demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

4. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

5. Agravo conhecido para não conhecer do 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59815926 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 08:54:41
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: f650b57e-0a26-48e5-b6dc-66200a623de6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193935 - SP (2026/0067647-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
AGRAVADO	:	ALESSANDRO SOARES DE SANTANA
AGRAVADO	:	NATALIA SILVA DE ASSIS
ADVOGADA	:	TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO (CDHU). APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENQUADRAMENTO COMO FORNECEDORA. CARÁTER SOCIAL DA ATIVIDADE QUE NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO REGIME CONSUMERISTA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM O MUNICÍPIO. AFASTAMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. INCLUSÃO DO BDI (BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS) NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. POSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas entre a CDHU e os adquirentes de unidades habitacionais, porquanto as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos arts. 2º e 3º do CDC, sendo irrelevante o caráter social ou a ausência de fins lucrativos da empresa pública. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

2. O litisconsórcio passivo necessário com o Município foi corretamente afastado, uma vez que a responsabilidade por vícios construtivos na cadeia de fornecedores é solidária, cabendo ao consumidor a escolha contra quem demandar, tratando-se de litisconsórcio passivo facultativo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
3. A inclusão do índice BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) na planilha de custos para reparação dos danos materiais decorrentes de vícios construtivos é admitida, por se tratar de elemento orçamentário que compõe o preço da obra. Alterar as conclusões do Tribunal de origem sobre a extensão dos danos e a aplicação do índice demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
4. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU (CDHU) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador CESAR MECCHI MORALES, assim ementado:

> *AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Vícios construtivos em imóvel adquirido da ré (CDHU) – Preliminar de prescrição rejeitada, aplicando-se o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, conforme jurisprudência do STJ e TJSP – Preliminar de ilegitimidade passiva da ré também rejeitada, por integrar a cadeia de fornecedores e ser responsável pela construção e fiscalização do empreendimento – Vícios construtivos comprovados por laudo pericial – Pretensão de inclusão do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) – Possibilidade – Índice calculado pelo perito judicial que abarca os custos indiretos que surgem em razão da realização da obra – Dano moral não caracterizado, por tratar-se de mero inadimplemento contratual, sem violação a direitos da personalidade – Ônus sucumbencial deve ser suportado integralmente pela ré – RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. DESPROVIDO O RECURSO DA RÉ.* (e-STJ, fls. 445/445)

Os embargos de declaração da CDHU foram acolhidos para corrigir erro material sobre a base de cálculo dos honorários, sem alteração do resultado (e-STJ, fls. 472-474).

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

Nas razões do recurso, CDHU apontou (**1**) violação do art. 3º do CDC, sustentando a inaplicabilidade do diploma consumerista às relações firmadas em programas habitacionais de cunho social; (**2**) violação dos arts. 114 e 337, XI, do CPC, para afirmar a necessidade de litisconsórcio passivo necessário do Município de Osvaldo Cruz, indicado como responsável pela obra; (**3**) violação dos arts. 884 e 944 do CC, ao argumento de enriquecimento sem causa dos autores diante da suposta ausência de responsabilidade da CDHU pelos vícios; e (**4**) existência de dissídio jurisprudencial com acórdãos que teriam reconhecido a ilegitimidade passiva da CDHU e a responsabilidade exclusiva do construtor/Município.

Houve apresentação de contraminuta por ALESSANDRO SOARES DE SANTANA e NATALIA SILVA DE ASSIS (ALESSANDRO e NATALIA) conforme, e-STJ, fls. 492/499.

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 ser conhecido.

(1) Da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à CDHU e incidência da Súmula 83/STJ

Em seu apelo nobre, CDHU sustenta que o Código de Defesa do Consumidor é inaplicável à hipótese, sob o argumento de que ela, por ser empresa pública destinada à promoção de moradia popular para famílias de baixa renda, sem fins lucrativos, não se enquadra no conceito de fornecedora previsto no art. 3º do CDC.

Contudo, o TJSP, ao analisar a controvérsia, rejeitou a tese da CDHU e confirmou a incidência das normas protetivas do CDC, destacando que a empresa atua como verdadeira fornecedora no mercado de consumo, independentemente do caráter social de sua atividade ou da ausência de finalidade lucrativa.

O entendimento adotado pelo Tribunal estadual está em perfeita consonância com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis celebrados com a CDHU, uma vez que a adquirente se enquadra no conceito de consumidora e a empresa pública no de fornecedora, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

Ademais, a jurisprudência deste Tribunal Superior é firme no sentido de que o caráter social do programa habitacional ou a ausência de intuito lucrativo da empresa pública não têm o condão de afastar a incidência do regime consumerista, tendo em vista a notória vulnerabilidade dos adquirentes frente à posição da incorporadora.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte Superior:

> *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 – sem destaques no original)

> *DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. EMPRESA PÚBLICA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO. ESCOLHA DO CONSUMIDOR CONTRA QUEM LITIGAR. DANOS MORAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO NÃO CONHECIDO.*
> *[...]*
> ***6. A jurisprudência do STJ reconhece que empresas públicas que executam políticas habitacionais se enquadram como fornecedoras nos termos do artigo 3º do Código de Defesa do***

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

Consumidor, possuindo legitimidade passiva em ações de indenização por vícios de construção.

7. Nas obrigações solidárias passivas, o credor pode cobrar a dívida inteira de um só dos devedores solidários, sem a necessidade de formação de litisconsórcio, conforme entendimento consolidado.

8. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por meio de cotejo analítico, sendo insuficiente a mera transcrição de ementas.

IV. Dispositivo

11. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.696.555/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 − sem destaques no original)

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM UNIDADE HABITACIONAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NA PARTE CONHECIDA, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Agravo interposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se questiona acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a relação de consumo entre as partes e condenou a CDHU à reparação de vícios construtivos em unidade habitacional adquirida pela autora, além de indenização por danos morais e materiais.

2. A sentença de primeiro grau condenou a CDHU a realizar obras para sanar os vícios construtivos no imóvel, fixou indenização por danos morais em R$ 10.000,00, rejeitou a substituição do imóvel e a tese de construção em aterro sanitário, afastou a alegação de reajuste abusivo das parcelas e estabeleceu sucumbência recíproca.

3. O acórdão recorrido confirmou a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC), rejeitou a substituição do imóvel, manteve a indenização por danos morais em R$ 10.000,00 e determinou o custeio de aluguéis pela CDHU durante a desocupação para obras, equivalentes a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a CDHU pode ser equiparada a fornecedora de produto de consumo, aplicando-se o regime consumerista à relação; (ii) saber se houve indeferimento indevido da formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales; e (iii) saber se a condenação por danos morais em hipóteses de vício construtivo ordinário acarretou enriquecimento sem causa e desproporção entre culpa e dano.

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso, considerando que as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do CDC, independentemente do caráter social da atividade da CDHU.

6. Foi afastada a formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Jales, pois este não participou do negócio jurídico celebrado entre a autora e a CDHU, não sendo parte legítima para integrar a lide.

7. A condenação por danos morais foi mantida, considerando que os vícios construtivos comprometeram a utilização do imóvel, gerando

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

> *constrangimento e aborrecimento que superam o mero dissabor, além da necessidade de desocupação do imóvel para reparos.*
> *8. A pretensão de reexame de provas e cláusulas contratuais foi considerada incabível no âmbito do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *9. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.*
> (AREsp n. 2.600.962/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026 − sem destaques no original)

Nesse diapasão, incide ao caso o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a orientação do Tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, aplicável tanto aos recursos interpostos com base na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

(**2**) Da alegada necessidade de litisconsórcio passivo necessário com o Município e incidência da Súmula 83/STJ

CDHU aponta a violação dos arts. 114 e 337, XI, do CPC, sustentando a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Osvaldo Cruz, ao argumento de que este seria o responsável exclusivo pela execução e fiscalização das obras do empreendimento habitacional, nos termos do convênio administrativo firmado entre as partes.

O Tribunal estadual, contudo, afastou a preliminar de litisconsórcio necessário, consignando que a responsabilidade civil por vícios construtivos na cadeia de fornecedores é solidária, o que confere ao consumidor a faculdade de demandar contra qualquer um dos coobrigados, tratando-se de litisconsórcio passivo facultativo.

O acórdão recorrido alinhou-se perfeitamente à jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça, que orienta que, nas relações de consumo, a responsabilidade dos integrantes da cadeia de fornecimento é solidária, de modo que o consumidor pode escolher contra qual dos devedores solidários irá litigar, inexistindo litisconsórcio passivo necessário.

Nesse sentido:

> *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***

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

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.

(AREsp n. 2.702.644/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025 – sem destaques no original)

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,

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

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 – sem destaques no original)

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. EMPRESA PÚBLICA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO. ESCOLHA DO CONSUMIDOR CONTRA QUEM LITIGAR. DANOS MORAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO NÃO CONHECIDO.
[...]
6. A jurisprudência do STJ reconhece que empresas públicas que executam políticas habitacionais se enquadram como fornecedoras nos termos do artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor, possuindo legitimidade passiva em ações de indenização por vícios de construção.
7. Nas obrigações solidárias passivas, o credor pode cobrar a dívida inteira de um só dos devedores solidários, sem a necessidade de formação de litisconsórcio, conforme entendimento consolidado.
8. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.
10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por meio de cotejo analítico, sendo insuficiente a mera transcrição de ementas.
IV. Dispositivo
11. Agravo em recurso especial não conhecido.
(AREsp n. 2.696.555/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 – sem destaques no original)

Desse modo, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte, incide, também neste ponto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Outrossim, para acolher a pretensão da recorrente e afastar a sua responsabilidade solidária com base nas cláusulas do convênio administrativo celebrado com a municipalidade, seria necessário o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(3) Da inclusão do BDI na indenização por danos materiais e incidência da Súmula 7/STJ

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

Em seu recurso especial, CDHU alega a violação dos arts. 884 e 944 do CC, sustentando que a inclusão do índice BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) no cálculo da indenização por danos materiais acarreta enriquecimento sem causa dos autores, uma vez que a CDHU não foi a responsável direta pela construção do imóvel e que os reparos consistem em pequenas reformas particulares.

Contudo, a análise da pretensão recursal no sentido de afastar a incidência do BDI ou de reduzir o valor da indenização fixada com base no laudo pericial esbarra, inevitavelmente, no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Isso porque o TJSP, soberano na análise das provas, concluiu pela adequação do índice BDI calculado pelo perito judicial para recompor integralmente os prejuízos materiais suportados pelos autores em decorrência dos vícios construtivos.

Assim, para rever a extensão do dano e a necessidade de aplicação do referido índice, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial.

Ademais, este Tribunal Superior orienta que revisar a extensão do dano material e a aplicação do índice BDI em hipóteses de vícios de construção encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCLUSÃO DE BDI. CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL. REEXAME FÁTICO E PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E OS PARADIGMAS COLACIONADOS. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*
>
> *1. O acórdão recorrido reconheceu a responsabilidade objetiva da construtora pelos vícios construtivos, determinou a inclusão do índice BDI no cálculo da indenização por danos materiais, manteve os valores referentes à mudança e locação temporária, e fixou indenização por danos morais.*
>
> ***2. A revisão da extensão do dano e da aplicação do índice BDI demandaria incursão no contexto fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.***
>
> *3. A alegada violação à Lei 11.977/2009, referente à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, não foi objeto de debate e deliberação pela Corte de origem, configurando ausência de prequestionamento, conforme as Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.*
>
> *4. A condenação por danos morais foi fundamentada na inequívoca repercussão na esfera personalíssima da parte autora, em razão dos vícios construtivos e da necessidade de mudança temporária, sendo vedado o reexame do contexto fático-probatório em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.*

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

> *5. A alegação de divergência jurisprudencial não foi acompanhada de cotejo analítico entre os casos confrontados, descumprindo os requisitos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.*
> *6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.906.477/PR, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 − sem destaques no original)

Nessas condições, o recurso também não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(4) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, no que tange ao dissídio jurisprudencial apontado com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, verifica-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas, estando prejudicada a análise da divergência.

Ademais, a recorrente não realizou o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos confrontados, limitando-se à simples transcrição de ementas, o que descumpre as exigências dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. APURAÇÃO. VALOR. CONTRATO DE ALUGUEL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.* ***DISSÍDIO PREJUDICADO****. TAXA SELIC. INAPLICÁVEL. SÚMULA Nº 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO DE PROVA.*
> *[...]*
> *5.* ***A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial****.*
> *6. Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic. Precedente.*
> *7. Em relação à sustentada necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais, o argumento é improcedente, pois a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que rever a distribuição da verba ora reclamada encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.*
> *8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.539.692/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025 − sem destaques no original)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO*

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.
[...]
*2. **Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional**.*
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.798.489/AM, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ALESSANDRO e NATALIA, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59364556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:50
Código de Controle do Documento: f585e098-3d71-4cff-ae9f-1fc6749a4e94

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.193.935 / SP

Número Registro: 2026/0067647-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10012681520238260407 22247479320238260000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

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	: ALESSANDRO SOARES DE SANTANA
AGRAVADO	: NATALIA SILVA DE ASSIS
ADVOGADA	: TALITA POSSARI MANRIQUE - SP255836
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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59610474 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:53:54
Código de Controle do Documento: 89d3b108-17fe-48b2-b9a5-f74aa6474ef2

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610474 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:53:54
Código de Controle do Documento: 89d3b108-17fe-48b2-b9a5-f74aa6474ef2