SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2261597 - SP (2026/0077930-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
RECORRIDO	:	BEATRIZ BARBOSA FIRMINO DE LIMA
RECORRIDO	:	MARIANO FERREIRA DE LIMA
ADVOGADA	:	MARINA BARROQUELO VIANA LOPES - SP414439

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. ENTREGA DO IMÓVEL COM VÍCIOS ESTRUTURAIS. DESCARCTERIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Tratando-se de aquisição imobiliária e de seus desdobramentos, o mero inadimplemento contratual, por si só, é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. O Tribunal de origem analisou as provas para reconhecer a existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante a entrega do imóvel com vícios estruturais, ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame do acervo probatório, o que é inviável em recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

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

Documento eletrônico VDA58152318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/07/2026 17:09:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: a682ee11-f9ca-43e0-aaf3-e746cf0ffa13

Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA58152318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/07/2026 17:09:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: a682ee11-f9ca-43e0-aaf3-e746cf0ffa13

RECURSO ESPECIAL Nº 2261597 - SP (2026/0077930-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
RECORRIDO	:	BEATRIZ BARBOSA FIRMINO DE LIMA
RECORRIDO	:	MARIANO FERREIRA DE LIMA
ADVOGADA	:	MARINA BARROQUELO VIANA LOPES - SP414439

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. ENTREGA DO IMÓVEL COM VÍCIOS ESTRUTURAIS. DESCARCTERIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Tratando-se de aquisição imobiliária e de seus desdobramentos, o mero inadimplemento contratual, por si só, é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. O Tribunal de origem analisou as provas para reconhecer a existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante a entrega do imóvel com vícios estruturais, ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame do acervo probatório, o que é inviável em recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (fl. 450):

> Apelação - Ação de indenização por vícios construtivos e danos morais – Parcial procedência – Inconformismo da ré – Pretensão de reconhecimento de ilegitimidade passiva, denunciação da lide da construtora e cerceamento de defesa e ausência de danos morais – Legitimidade passiva da CDHU - Relação entre os mutuários e a companhia habitacional regida pelo CDC - Denunciação que, por conta disso, indevida nos termos do artigo 88 do CDC

Documento eletrônico VDA57512311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/06/2026 11:00:46
Código de Controle do Documento: 09805415-b79e-4cd2-b8ca-158a22ea706a

– Descabimento de litisconsórcio necessário - Hipótese de litisconsórcio facultativo, nos termos do art. 25, § 1º do CDC – Cerceamento de defesa que não ocorreu – Ré que não recolheu os honorários do perito, não podendo alegar cerceamento pelo julgamento antecipado – Mera petição com pedido de redução dos honorários que não interrompe ou suspendeu o prazo para recolhimento – Vícios apontados que guardam relação com outros apurados em perícia do mesmo conjunto habitacional - Valor da indenização compatível - Danos morais configurados – Situação que ultrapassa simples inadimplemento de obrigação contratual – Danos morais arbitrados em R$ 10.000,00 em alinho com julgamentos análogos desta Câmara – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 470-475).

Nas razões apresentadas (fls. 478-491), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e contrariedade aos arts. 186, 927 e 944 do CC/2002, afirmando que o mero inadimplemento contratual não justificaria a condenação por danos morais, requerendo, caso não afastada a condenação, a redução do valor da mencionada indenização, por considerar excessiva a quantia de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 503-517).

O recurso foi admitido na origem (fls. 518-519).

É o relatório.

VOTO

Tratando-se de aquisição imobiliária e de seus desdobramentos, o mero inadimplemento contratual, por si só, é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

A esse respeito:

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.

[...]

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 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.

Documento eletrônico VDA57512311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/06/2026 11:00:46
Código de Controle do Documento: 09805415-b79e-4cd2-b8ca-158a22ea706a

(AREsp n. 2.600.962/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Banco do Brasil S/A, na condição de gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, possui legitimidade passiva para responder solidariamente pelos vícios construtivos do imóvel, tendo em vista sua participação ativa na implementação do empreendimento e suas atribuições de fiscalização e supervisão da obra.

2. A convivência em ambiente insalubre e impróprio à moradia, decorrente de vícios construtivos graves, configura dano moral indenizável, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

[...]

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.835.112/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS.

[...]

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.305.660/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/8/2019, DJe 14/8/2019.)

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE VÍCIO REDIBITÓRIO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. DANO MORAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O dano moral decorrente de vícios construtivos em imóvel não se presume, devendo ser reconhecido apenas diante de circunstâncias excepcionais.

2. No caso, o Tribunal estadual, examinando o conjunto probatório, concluiu que não foram comprovadas circunstâncias configuradoras de abalo moral, tratando-se de mero aborrecimento.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.886.530/AL, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PMCMV/FAR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL. DANO MORAL.

Documento eletrônico VDA57512311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/06/2026 11:00:46
Código de Controle do Documento: 09805415-b79e-4cd2-b8ca-158a22ea706a

> REEXAME DE FATOS. INADMISSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
>
> 1. O prévio acionamento administrativo não é requisito para o ajuizamento de ação judicial em casos de vícios construtivos.
>
> 2. Caracteriza-se a legitimidade passiva quando a responsabilidade solidária decorre de vício de execução da obra, reconhecido pericialmente, atuando a CEF como agente executor/gestor do FAR.
>
> 3. O prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória por vícios construtivos é o decenal previsto no art. 205 do Código Civil.
>
> 4. A condenação por danos morais decorrentes de vícios construtivos deve considerar os transtornos causados ao adquirente, sendo vedado o reexame do contexto fático-probatório levado em consideração para seu reconhecimento e delimitação do valor reparatório.
>
> 5. A ausência de cotejo analítico inviabiliza o conhecimento de dissídio jurisprudencial.
>
> 6. Recurso especial desprovido.
>
> (REsp n. 2.199.676/RJ, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025.)

No caso concreto, o TJSP reconheceu que o inadimplemento contratual gerou mais que mero dissabor à parte recorrida, pois a unidade imobiliária foi entregue com vícios construtivos que comprometeram sua habitabilidade (fl. 456).

Para entender que a situação dos autos não apresentaria circunstâncias fáticas excepcionais, a caracterizar danos morais indenizáveis, seria necessário reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Definido o contexto fático dos autos, incide a Súmula n. 83/STJ, aplicável a recursos interpostos com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ademais:

(i) *"é impossível conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional"* (AREsp n. 3.043.381/MS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025), e

(ii) *"a aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, pois o entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ"* (AREsp n. 2.706.106/SE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025).

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Documento eletrônico VDA57512311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/06/2026 11:00:46
Código de Controle do Documento: 09805415-b79e-4cd2-b8ca-158a22ea706a

É como voto.

Documento eletrônico VDA57512311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/06/2026 11:00:46
Código de Controle do Documento: 09805415-b79e-4cd2-b8ca-158a22ea706a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.261.597 / SP

Número Registro: 2026/0077930-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10007320420238260407

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	: FRANCIANE GAMBERO - SP218958
RECORRIDO	: BEATRIZ BARBOSA FIRMINO DE LIMA
RECORRIDO	: MARIANO FERREIRA DE LIMA
ADVOGADA	: MARINA BARROQUELO VIANA LOPES - SP414439

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58142154 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:47:27
Código de Controle do Documento: 75a05967-e91a-48c3-815a-b5f92025a38b