SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3207725 - SP (2026/0099996-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANDRESSA FLAVIA ATELLI
ADVOGADOS	:	TALITA MANRIQUE ANDRADE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS	:	JOÃO ANTONIO BUENO E SOUZA - SP166291
		FRANCIANE GAMBERO - SP218958
		RENATA PRADA - SP198291
AGRAVADO	:	ANDRESSA FLAVIA ATELLI
ADVOGADOS	:	TALITA MANRIQUE ANDRADE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS	:	JOÃO ANTONIO BUENO E SOUZA - SP166291
		FRANCIANE GAMBERO - SP218958
		RENATA PRADA - SP198291

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. **RECURSO DE ANDRESSA**. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL NÃO PRESUMIDO. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA PUBLICIDADE E INFORMAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO. **RECURSO DA CDHU**. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE

Documento eletrônico VDA59822089 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 13:34:45
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: bd3757ec-826f-4338-8e1a-188b006d322a

DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS EMPRESAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO POPULAR. ENQUADRAMENTO COMO FORNECEDORA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM O MUNICÍPIO. INEXISTÊNCIA. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU. REJEIÇÃO. INTEGRANTE DA CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DANOS MATERIAIS. COMPROVAÇÃO POR LAUDO PERICIAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem se manifesta, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que as empresas públicas que executam políticas habitacionais se enquadram no conceito de fornecedoras (art. 3º do CDC), sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de aquisição de imóveis populares. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. A CDHU, ao atuar como vendedora e responsável pela fiscalização das obras, integra a cadeia de fornecedores e responde solidariamente pelos danos decorrentes de vícios de construção. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Nas ações de indenização por vícios construtivos, a responsabilidade solidária entre a companhia habitacional e a municipalidade afasta a obrigatoriedade de formação de litisconsórcio passivo necessário, tratando-se de litisconsórcio facultativo, cabendo ao consumidor a escolha contra quem demandar. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

5. O dano moral decorrente de vícios de construção não se presume (*in re ipsa*), configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel.

6. Caso em que as instâncias de origem, soberanas na análise do acervo fático-probatório, concluíram que os vícios construtivos, embora causassem aborrecimentos, não comprometeram a habitabilidade do

Documento eletrônico VDA59822089 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 13:34:45
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: bd3757ec-826f-4338-8e1a-188b006d322a

imóvel nem geraram risco à segurança física da moradora, caracterizando mero inadimplemento contratual. A revisão de tal conclusão esbarra no óbice da Súmula nº 7 do STJ.

7. Para modificar o entendimento do Tribunal de origem sobre a comprovação e extensão dos danos materiais, amparados em laudo pericial detalhado, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviável nesta instância extraordinária ante a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

8. Não se conhece de recurso especial interposto pela divergência quando esta não esteja comprovada nos moldes do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255 do RISTJ, sendo insuficiente a mera transcrição de ementas sem a realização do cotejo analítico.

9. Recursos especiais de ANDRESSA FLÁVIA ATELLI e da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU conhecidos em parte e nela não providos.

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, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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 VDA59822089 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 13:34:45
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: bd3757ec-826f-4338-8e1a-188b006d322a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3207725 - SP (2026/0099996-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANDRESSA FLAVIA ATELLI
ADVOGADOS	:	TALITA MANRIQUE ANDRADE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS	:	JOÃO ANTONIO BUENO E SOUZA - SP166291
		FRANCIANE GAMBERO - SP218958
		RENATA PRADA - SP198291
AGRAVADO	:	ANDRESSA FLAVIA ATELLI
ADVOGADOS	:	TALITA MANRIQUE ANDRADE - SP255836
		LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS	:	JOÃO ANTONIO BUENO E SOUZA - SP166291
		FRANCIANE GAMBERO - SP218958
		RENATA PRADA - SP198291

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. **RECURSO DE ANDRESSA**. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL NÃO PRESUMIDO. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA PUBLICIDADE E INFORMAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO. **RECURSO DA CDHU**. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS EMPRESAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO POPULAR. ENQUADRAMENTO COMO FORNECEDORA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM O MUNICÍPIO. INEXISTÊNCIA. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CDHU. REJEIÇÃO. INTEGRANTE DA CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DANOS MATERIAIS. COMPROVAÇÃO POR LAUDO PERICIAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem se manifesta, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que as empresas públicas que executam políticas habitacionais se enquadram no conceito de fornecedoras (art. 3º do CDC), sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de aquisição de imóveis populares. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. A CDHU, ao atuar como vendedora e responsável pela fiscalização das obras, integra a cadeia de fornecedores e responde solidariamente pelos danos decorrentes de vícios de construção. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Nas ações de indenização por vícios construtivos, a responsabilidade solidária entre a companhia habitacional e a municipalidade afasta a obrigatoriedade de formação de litisconsórcio passivo necessário, tratando-se de litisconsórcio facultativo, cabendo ao consumidor a escolha contra quem demandar. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

5. O dano moral decorrente de vícios de construção não se presume (*in re ipsa*), configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel.

6. Caso em que as instâncias de origem, soberanas na análise do acervo fático-probatório, concluíram que os vícios construtivos, embora causassem aborrecimentos, não comprometeram a habitabilidade do

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

imóvel nem geraram risco à segurança física da moradora, caracterizando mero inadimplemento contratual. A revisão de tal conclusão esbarra no óbice da Súmula nº 7 do STJ.

7. Para modificar o entendimento do Tribunal de origem sobre a comprovação e extensão dos danos materiais, amparados em laudo pericial detalhado, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviável nesta instância extraordinária ante a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

8. Não se conhece de recurso especial interposto pela divergência quando esta não esteja comprovada nos moldes do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255 do RISTJ, sendo insuficiente a mera transcrição de ementas sem a realização do cotejo analítico.

9. Recursos especiais de ANDRESSA FLÁVIA ATELLI e da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU conhecidos em parte e nela não providos.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por ANDRESSA FLÁVIA ATELLI (ANDRESSA) e por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU (CDHU) contra decisão que inadmitiu seus apelos nobres manejados, por sua vez, 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 Dano moral não caracterizado, por tratar-se de mero inadimplemento contratual sem violação a direitos da personalidade Autora que decaiu em parte mínima Ônus sucumbencial deve ser suportado integralmente pela ré - RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. DESPROVIDO O RECURSO DA RÉ.* (e-STJ, fls. 545-564)

Os embargos de declaração de ANDRESSA foram rejeitados (fls. 604-608).

Nas razões do recurso, CDHU apontou (**1**) violação do art. 3º do CDC ao reconhecer a empresa como fornecedora e aplicar a legislação consumerista; (**2**) violação dos arts. 114 e 337, XI, do CPC, sustentando litisconsórcio passivo necessário com o Município e sua ilegitimidade; (**3**) violação dos arts. 884 e 944 do CC, afirmando

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

enriquecimento sem causa e desproporção na condenação; e (**4**) existência de dissídio jurisprudencial.

Houve apresentação de contrarrazões por ANDRESSA conforme e-STJ, fls. 624-633.

Nas razões do recurso, ANDRESSA apontou (**1**) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, III, e 489, § 1º, VI, do CPC, sobre a análise do dano moral; (**2**) violação dos arts. 186 e 927 do CC, defendendo a caracterização de dano moral diante dos vícios construtivos; (**3**) violação dos arts. 6º, IV, 30, 31, 37 e 39, VIII, do CDC, por publicidade e informação inadequadas e tutela do consumidor; e (**4**) existência de dissídio jurisprudencial sobre o cabimento de danos morais.

Houve apresentação de contrarrazões por CDHU, conforme, e-STJ, fls. 612-622.

VOTO

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

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar na parte conhecida.

Do recurso especial de ANDRESSA

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Nas razões do seu recurso, ANDRESSA alegou a violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, III, do CPC/2015, sob o argumento de que o acórdão recorrido incorreu em omissão e carência de fundamentação ao afastar a condenação por danos morais, deixando de analisar a gravidade dos vícios construtivos e a frustração do direito à moradia digna.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal estadual se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

De fato, o TJSP enfrentou a matéria de forma clara e fundamentada, consignando que os vícios construtivos detectados no imóvel, embora causassem aborrecimentos, não comprometeram a estrutura ou a segurança do imóvel, tampouco impediram a livre fruição do bem pela autora, caracterizando mero inadimplemento contratual sem violação a direitos da personalidade.

Confira-se o trecho pertinente do acórdão estadual:

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

> *Os vícios construtivos detectados no imóvel, que não chegaram a abalar a estrutura ou segurança do imóvel, conforme salientado no laudo pericial, são causa de aborrecimentos e transtornos, mas se trata de mero inadimplemento contratual, sendo que o dano moral dele decorrente não se presume, devendo ser comprovado e, no caso dos autos, não há demonstração de violação a direitos da personalidade, que possam ensejar danos morais indenizáveis.*
> *Ademais, conforme fotografias colacionadas em fls. 71/74, os vícios existentes no imóvel não impediram sua livre fruição, sendo que desde a constatação até a realização da prova pericial a autora continuou a morar no imóvel, além de inexistir risco de desmoronamento ou comprometimento da incolumidade física dos ocupantes, conforme salientado em resposta ao quesito nº 12 em fls. 385 do laudo pericial.*
> *Portanto, inexistindo prova robusta de efetivo abalo moral, tampouco de eventual risco decorrente dos vícios constatados no imóvel, não há que se falar na caracterização de dano moral, na forma dos artigos 186 e 927, ambos do CC.* (e-STJ, fl. 561)

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 e 489, §1º do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> ***1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.***
> ***2. Registre-se, ao ensejo, que "o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).***
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.*
> *4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.*
> *5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria*

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

> *o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023 – sem destaques no original)

No caso, observa-se que se o TJSP analisou expressamente a tese sustentada por ANDRESSA, mas decidiu de forma contrária ao que foi defendido, não havendo que se falar em omissão.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da caracterização de danos morais por vícios construtivos

ANDRESSA argui a violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, sob o argumento de que os vícios construtivos constatados no imóvel (infiltrações, mofo, bolor, pisos trincados e azulejos soltando) ultrapassam o mero aborrecimento, gerando dano moral *in re ipsa*.

Sobre isso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel.

A propósito, confiram-se os seguintes precedentes:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. INEXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO.*
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos de declaração se o Tribunal de origem enfrenta a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente. A motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em ofensa à legislação processual.*
> ***2. O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel.***
> *3. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.*
> (AREsp n. 2.688.885/PA, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025 – sem destaques no original)

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

> *1. A fundamentação do recurso especial foi considerada deficiente, pois a parte recorrente não especificou as teses legais que não teriam sido apreciadas no acórdão recorrido, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF.*
> ***2. A jurisprudência do STJ estabelece que o dano moral decorrente de vícios construtivos não se presume, sendo necessário comprovar circunstâncias excepcionais que importem em significativa violação de direitos da personalidade, o que não foi demonstrado no caso concreto segundo o Tribunal local.***
> *3. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.*
> *4. Não foi demonstrada divergência jurisprudencial de forma adequada, uma vez que a controvérsia envolve circunstâncias fáticas específicas do caso concreto, distintas das existentes nos paradigmas invocados. 5.*
> *Recurso especial desprovido.*
> (REsp n. 2.190.727/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025 – sem destaques no original)

No caso, o TJSP, soberano na análise das provas, concluiu que os vícios construtivos não comprometeram a habitabilidade do imóvel nem geraram risco à segurança física dos ocupantes, tanto que a autora continuou residindo no local desde a entrega das chaves até a realização da perícia.

Assim, para modificar o entendimento do Tribunal estadual e reconhecer a existência de circunstâncias excepcionais aptas a gerar dano moral, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta instância extraordinária ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

(3) Da ofensa aos princípios da publicidade e informação

ANDRESSA sustenta a violação dos arts. 6º, IV, 30, 31, 37 e 39, VIII, do CDC, sob o argumento de que a CDHU veiculou publicidade enganosa e violou o dever de informação ao entregar imóvel com características inferiores e defeituosas.

O Tribunal estadual, porém, não reconheceu a ocorrência de publicidade enganosa ou descumprimento de oferta, limitando-se a analisar a responsabilidade civil pelos vícios de construção constatados pelo laudo pericial.

Nesse sentido:

> *AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. PROVA PERICIAL. ESCLARECIMENTOS. NECESSIDADE. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.*
> *1. O nosso sistema processual civil orientado pelo princípio do livre convencimento motivado, ao magistrado é permitido formar a sua convicção em qualquer elemento de prova disponível nos autos, bastando para tanto que indique na decisão os motivos que lhe*

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

formaram o convencimento, a teor do que dispõe o art. 371 do Código de Processo Civil.
2. 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.
3. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, para acatar a tese de não configuração de dano moral, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula nº 7/STJ.
4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
5. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal seria objeto de interpretação divergente. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
6. Agravos conhecidos para não conhecer dos recursos especiais.
(AREsp n. 3.135.885/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026 – sem destaques no original)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CDHU. RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE. ACÓRDÃO PARADIGMA DO MESMO TRIBUNAL. SÚMULA N. 13/STJ. COTEJO ANALÍTICO NÃO DEMONSTRADO. INVIABILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS RECONHECIDOS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO VEDADA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. EMPRESA PÚBLICA. APLICAÇÃO DO DECRETO N. 20.910/1932. CONFORMIDADE COM JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.
[...]
4. A Súmula 13 do STJ impede o conhecimento de recurso especial por divergência jurisprudencial quando os julgados utilizados como paradigma são oriundos do mesmo tribunal prolator da decisão recorrida.
5. A revisão do entendimento sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a condenação por danos morais, no caso concreto, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. A análise da culpa da construtora, do nexo causal e da extensão dos danos, como bem delineado pelo acórdão recorrido, não pode ser revista nesta instância.
6. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, que entende que a CDHU, mesmo sendo uma sociedade de economia mista, atua como fornecedora e se submete às normas do Código de Defesa do Consumidor. Além disso, a Corte Superior já consolidou que o dano moral, em casos de vício de construção, não se presume e exige comprovação de circunstâncias excepcionais que configurem grave violação de direito da personalidade.

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

> *7. O prazo prescricional quinquenal previsto no Decreto nº 20.910/1932 é aplicável às sociedades de economia mista prestadoras de serviço público, conforme entendimento consolidado do STJ.*
> *8. A decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência dominante do STJ, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ, que impede o seguimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento da Corte Superior.*
> *IV. Dispositivo*
> *9. Agravo não conhecido.*
> (AREsp n. 2.773.310/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 – sem destaques no original)

Dessa forma, a análise da tese recursal demandaria o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula nº 7 do STJ.

(4) Do apontado dissídio jurisprudencial

O dissídio jurisprudencial alegado por ANDRESSA não merece conhecimento, pois a incidência da Súmula nº 7 do STJ impede o exame da divergência, uma vez que a análise da similitude fática entre os julgados confrontados demandaria o reexame das circunstâncias fáticas de cada caso concreto.

Ademais, a recorrente limitou-se a transcrever ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico, descumprindo o disposto no art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255 do RISTJ.

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)

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO 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 1º/9/2025, DJEN de 5/9/2025 – sem destaques no original)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Do recurso especial de CDHU

(1) Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor

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.

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.*

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

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 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

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

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 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)

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

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) Do litisconsórcio passivo necessário com o Município

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, sob o 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 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)

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

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 – sem destaques no original)

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. EMPRESA PÚBLICA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO.

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

> *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 nesse 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 recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(3) Da comprovação e extensão dos danos materiais

A CDHU alega a violação dos arts. 884 e 944 do CC, sob o argumento de que a condenação ao pagamento de danos materiais no valor de R$ 26.286,25 é [vinte e seis mil, duzentos e oitenta e seis reais e vinte e cinco centavos] é desproporcional e gera enriquecimento sem causa, pois ANDRESSA não comprovou os efetivos prejuízos patrimoniais sofridos.

O TJSP manteve a condenação com base nas conclusões do laudo pericial elaborado por perito judicial, que detalhou minuciosamente os vícios construtivos e estimou o custo necessário para a reparação do imóvel.

Documento eletrônico VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

Assim, para rever a conclusão do Tribunal estadual e afastar a condenação por danos materiais ou reduzir o valor arbitrado, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta instância extraordinária ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

(4) Do apontado dissídio jurisprudencial

O dissídio jurisprudencial alegado pela CDHU não merece conhecimento, pois a incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ impede o exame da divergência.

Ademais, a DCHU colacionou julgados oriundos do próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o que atrai o óbice da Súmula nº 13 do STJ: "A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial."

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial de ANDRESSA e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**; e para **NÃO CONHECER** do recurso especial de CDHU.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor do patrono de ANDRESSA, limitados a 20%, 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 VDA59363880 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 09:21:37
Código de Controle do Documento: e6272c16-b71e-4a2f-b8e6-5b2edcca27b7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.207.725 / SP

Número Registro: 2026/0099996-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10014893220228260407

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	: ANDRESSA FLAVIA ATELLI
ADVOGADOS	: LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
	TALITA MANRIQUE ANDRADE - SP255836
AGRAVANTE	: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS	: RENATA PRADA - SP198291
	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
	JOÃO ANTONIO BUENO E SOUZA - SP166291
AGRAVADO	: ANDRESSA FLAVIA ATELLI
ADVOGADOS	: LILIAN PATRICIA MORENTE FOGANHOLI - SP389673
	TALITA MANRIQUE ANDRADE - SP255836
AGRAVADO	: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS	: RENATA PRADA - SP198291
	FRANCIANE GAMBERO - SP218958
	JOÃO ANTONIO BUENO E SOUZA - SP166291

ASSUNTO :

Documento eletrônico VDA59610650 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 00:55:26
Código de Controle do Documento: 489bc6f2-84cf-4c55-a32c-d5e08809f41a

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, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Documento eletrônico VDA59610650 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 00:55:26
Código de Controle do Documento: 489bc6f2-84cf-4c55-a32c-d5e08809f41a