SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1974245 - RS (2021/0276318-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GERSON LUIZ CARLOS BRANCO - RS032671 ÁTILA MIRANDA DE SOUSA - RS057534 AMANDA LEMOS DILL - RS111334
AGRAVADO	:	KARINE FERNANDES ZINGANO
ADVOGADOS	:	ZILÁ RODRIGUES DE SOUZA - RS031757 LEONARDO SPERRY - RS073966
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	JOAO CARLOS MATAS LUZ - RS052916B

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONVERSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS. PROPORCIONALIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por construtora contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, em ação indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em razão de vícios construtivos que tornaram o bem inabitável.

2. Sentença de primeiro grau condenou, solidariamente, a construtora e a Caixa Econômica Federal à substituição do imóvel por outro em condições de habitabilidade, além do pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 9.370,00, acrescido de correção monetária, juros de mora, custas e honorários advocatícios.

3. Acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região manteve integralmente a sentença, reconhecendo a responsabilidade solidária das rés pelos vícios construtivos e considerando o dano moral presumido (*in re ipsa*).

4. Recurso especial inadmitido na origem, com base na Súmula 7 do STJ, ensejando a interposição do presente agravo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Três questões são objeto de análise: (I) se houve julgamento *ultra petita* ao admitir a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, sem pedido expresso; (II) se é válida a solidariedade entre a construtora e a Caixa Econômica Federal para a substituição do imóvel, à luz dos arts. 264 e 265 do Código Civil; (III) se o valor fixado a título de danos morais é desproporcional ou irrazoável, em afronta ao art. 944 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA51434306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/10/2025 15:50:01
Publicação no DJEN/CNJ de 20/10/2025. Código de Controle do Documento: 24466e64-5afd-48ae-ad23-2c8aeb40678c

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, quando inviável o cumprimento específico, decorre do ordenamento jurídico e não configura julgamento *ultra petita*.

7. A responsabilidade solidária entre construtora e agente financeiro por vícios construtivos decorre do art. 264 do Código Civil, considerando que ambas concorreram para a causação do dano: a construtora pelas falhas na execução da obra e a Caixa Econômica Federal pela omissão na fiscalização.

8. A revisão do valor da indenização por danos morais somente é possível quando o montante se revela irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto.

9. A pretensão de revisão do valor arbitrado esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.

10. Negado provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator

Documento eletrônico VDA51434306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/10/2025 15:50:01
Publicação no DJEN/CNJ de 20/10/2025. Código de Controle do Documento: 24466e64-5afd-48ae-ad23-2c8aeb40678c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1974245 - RS (2021/0276318-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GERSON LUIZ CARLOS BRANCO - RS032671 ÁTILA MIRANDA DE SOUSA - RS057534 AMANDA LEMOS DILL - RS111334
AGRAVADO	:	KARINE FERNANDES ZINGANO
ADVOGADOS	:	ZILÁ RODRIGUES DE SOUZA - RS031757 LEONARDO SPERRY - RS073966
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	JOAO CARLOS MATAS LUZ - RS052916B

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONVERSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS. PROPORCIONALIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por construtora contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, em ação indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em razão de vícios construtivos que tornaram o bem inabitável.

2. Sentença de primeiro grau condenou, solidariamente, a construtora e a Caixa Econômica Federal à substituição do imóvel por outro em condições de habitabilidade, além do pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 9.370,00, acrescido de correção monetária, juros de mora, custas e honorários advocatícios.

3. Acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região manteve integralmente a sentença, reconhecendo a responsabilidade solidária das rés pelos vícios construtivos e considerando o dano moral presumido (*in re ipsa*).

4. Recurso especial inadmitido na origem, com base na Súmula 7 do STJ, ensejando a interposição do presente agravo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Três questões são objeto de análise: (I) se houve julgamento *ultra petita* ao admitir a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, sem pedido expresso; (II) se é válida a solidariedade entre a construtora e a Caixa Econômica Federal para a substituição do imóvel, à luz dos arts. 264 e 265 do Código Civil; (III) se o valor fixado a título de danos morais é desproporcional ou irrazoável, em afronta ao art. 944 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, quando inviável o cumprimento específico, decorre do ordenamento jurídico e não configura julgamento *ultra petita*.

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

7. A responsabilidade solidária entre construtora e agente financeiro por vícios construtivos decorre do art. 264 do Código Civil, considerando que ambas concorreram para a causação do dano: a construtora pelas falhas na execução da obra e a Caixa Econômica Federal pela omissão na fiscalização.
8. A revisão do valor da indenização por danos morais somente é possível quando o montante se revela irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto.
9. A pretensão de revisão do valor arbitrado esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.
10. Negado provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

> *"ADMINISTRATIVO. CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. FAR. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MORAIS. QUANTUM.*
> *1. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, para que seja caracterizada a responsabilidade da construtora, basta que o evento danoso ocorra dentro dos 5 (cinco) anos previstos no caput do art. 618 do Código Civil, a partir daí iniciando o prazo prescricional.*
> *2. A prova técnica existente demonstrou, sem quaisquer dúvidas, que a origem dos problemas constantes no imóvel é decorrente de fatores endógenos, ou seja, as falhas são consideradas de execução, e que nenhum problema decorre da falta de manutenção ou conservação do imóvel.*
> *3. O dano moral, no caso, abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel em perfeitas condições é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.*
> *4. O quantum debeatur a ser pago a título de indenização deve observar o caráter punitivo e ressarcitório da reparação do dano moral. De outra banda, deve também evitar o enriquecimento ilícito, observadas as circunstâncias do caso e atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade."* (e-STJ, fls. 480-481)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados, às fls. 492-493 (e-STJ).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

(I) Artigo 492 do Código de Processo Civil, pois teria ocorrido julgamento *ultra petita*, ao admitir a conversão da obrigação de fazer (substituição do apartamento) em indenização por perdas e danos, sem que tal pedido tenha sido formulado pela autora, violando a regra da congruência;

(II) Artigos 264 e 265 do Código Civil, pois teria sido indevidamente reconhecida a solidariedade entre a construtora e a Caixa Econômica Federal (CEF) para a substituição do imóvel, sendo que o contrato firmado atribuiria exclusivamente à CEF a obrigação de realizar tal substituição;

(III) Artigo 944 do Código Civil, pois o valor arbitrado a título de danos morais teria sido fixado com caráter punitivo, o que não seria admitido pelo ordenamento jurídico brasileiro, que adota o critério compensatório, havendo desproporção entre o dano sofrido e o montante fixado.

Foram apresentadas contrarrazões pela recorrida, Karine Fernandes Zingano, às fls. 528-531 (e-STJ).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Karine Fernandes Zingano ajuizou ação indenizatória contra a Caixa Econômica Federal (CEF) e a Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., alegando que o imóvel adquirido no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) apresentava vícios construtivos, como infiltrações e mofo, tornando-o inabitável. Pleiteou, assim, a substituição do apartamento por outro em condições de habitabilidade, além de indenização por danos morais e materiais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés, solidariamente, à substituição do imóvel por outro em condições de habitabilidade e ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 9.370,00, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora. Deferiu, ainda, tutela de urgência para que a substituição fosse realizada no prazo de 60 dias. As rés foram condenadas ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 378-388).

O acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região negou provimento às apelações interpostas pelas partes, mantendo integralmente a sentença. Reconheceu a responsabilidade solidária da CEF e da Kaefe Engenharia pelos vícios construtivos, com base no art. 264 do Código Civil, e considerou o dano moral presumido (*in re ipsa*). Ademais, entendeu adequado o valor arbitrado, observando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade (e-STJ, fls. 480-493).

A recorrente, Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., alegou que o acórdão violou o art. 492 do CPC, ao extrapolar os limites do pedido inicial admitindo a

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

conversão da obrigação de fazer em indenização por perdas e danos, sem que tal pedido tenha sido formulado. Sustentou, ainda, a inexistência de solidariedade entre as rés, com base nos arts. 264 e 265 do CC, argumentando que a obrigação de substituir o imóvel seria exclusiva da CEF, conforme contrato firmado. Por fim, afirmou que o valor arbitrado a título de danos morais violou o art. 944 do CC, por ter sido fixado com caráter punitivo, requerendo a reforma do acórdão para adequação às normas legais.

A decisão de admissibilidade do recurso especial, proferida pelo Vice-Presidente do TRF4, inadmitiu o recurso com fundamento na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial. Destacou que a análise das questões suscitadas demandaria interpretação contratual e reexame de provas, o que é inviável nesta instância, citando precedentes do STJ que corroboram a aplicação da Súmula 7 ao caso (e-STJ, fls. 534-537).

Quanto à configuração da responsabilidade solidária e à substituição da obrigação de fazer por perdas e danos, o acórdão proferido pelo Tribunal consignou:

> *"Cabe ressaltar, ainda, que a responsabilidade pelos vícios de construção nos imóveis, quando construídos mediante utilização de recursos do Sistema Financeiro da Habitação, ou no caso, do FAR, é atribuível, solidariamente, ao agente financeiro, conjuntamente com a construtora." (e-STJ, fl. 487)*
>
> *"Sobre os problemas verificados na edificação em questão, esses são em paredes do apartamento, que apresentam mofo, descascamento da pintura, bolhas, entre outros danos, bem como no corredor do prédio, incluindo o teto, onde se localiza o mesmo. Esses (problemas) se referem à condensação, motivada pela falta de ventilação do apartamento, bem como do corredor do prédio, por erro de projeto, o qual não previu o uso de janelas com venezianas, sendo que, no caso em tema, a ventilação do apartamento se dá somente com a abertura das janelas, o que gera desconforto à autora, por perda de privacidade, eis que se trata de imóvel térreo, além de ter pé-direito (altura) reduzido, o qual mede em média apenas 2,40m (metros)." (e-STJ, fl. 488)*
>
> *"Salienta-se, outrossim, que o laudo não indica a participação da autora nos danos acima relatados, os quais, reitero, segundo o Perito, são originários da inadequada execução da edificação. Nesse aspecto, destaca-se que, não há nos autos qualquer relação a eventos externos ou indicação de que os danos tenham se originado da falta de conservação ou fatores gradativos de desgastes." (e-STJ, fl. 488)*
>
> *"Conforme bem sinalado pelo magistrado singular, a responsabilidade pelos vícios de construção nos imóveis, quando construídos mediante utilização de recursos do Sistema Financeiro da Habitação, ou no caso, do FAR, é atribuível, solidariamente, ao agente financeiro e à construtora, conforme*

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

> *dispõe o art. 264 do Código Civil, porquanto ambos concorreram para a causação do dano: a construtora por não edificar o imóvel a contento, conforme era obrigada, e o agente financeiro em razão de omitir-se em seu encargo de fiscalizar corretamente a obra. A solidariedade, assim, decorre de lei, nesta hipótese." (e-STJ, fls. 491)*
>
> *"O acolhimento do pleito de substituição do imóvel objeto do contrato de arrendamento residencial por outro em condições de habitabilidade, de outro lado, decorre das conclusões periciais no sentido de que os vícios decorrem de erro de projeto e não permitem, ao que consta, a sua reparação. Impõe-se referir, ainda, que, com fulcro no art. 248 do Código Civil, na hipótese de mostrar-se impossível o cumprimento de obrigação de fazer a algum dos devedores solidários, na hipótese de vir a ser demandado a tanto, a ação resolve-se mediante indenização por perdas e danos." (e-STJ, fls. 491)*

No caso em exame, verifica-se que o Tribunal de origem apreciou de forma suficiente a prova técnica produzida nos autos, reconhecendo a existência de falhas graves na construção do imóvel e aplicando o direito pertinente à espécie. Importa destacar que o julgador não está adstrito à tese jurídica defendida pela parte, competindo-lhe aplicar corretamente o direito aos fatos narrados e comprovados, ainda que sob fundamentos distintos daqueles invocados pelo autor.

A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que não se configura julgamento *extra petita* quando o magistrado, diante dos fatos articulados na inicial e das provas constantes dos autos, extrai deles as consequências jurídicas adequadas, ainda que diversas das pretendidas pela parte. Trata-se da consagrada máxima processual "*dai-me os fatos que vos darei o direito*", expressão do dever estatal de entregar a prestação jurisdicional efetiva e adequada (CPC/2015, arts. 141 e 492).

Assim, o acolhimento da pretensão com base em interpretação lógico-sistemática da peça inicial não caracteriza decisão *extra* ou *ultra petita*, mas sim exercício regular da atividade jurisdicional, que deve atender à causa de pedir remota e próxima, respeitando-se, por conseguinte, os limites objetivos da demanda. Ademais, a conversão de obrigação de fazer ou de dar em indenização pecuniária quando impossível ou inviável o cumprimento específico decorre do próprio ordenamento jurídico, art. 499 do CPC/2015, não sendo necessário pedido expresso nesse sentido.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. TEMPESTIVIDADE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROVAÇÃO. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO REDIBITÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE VEÍCULO ZERO QUILÔMETRO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ARGUIÇÃO*

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, por intempestividade. Reconsideração. 2. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF. 3. ***A iterativa jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que nos termos do art. 499 do CPC/2015 é possível ao magistrado converter a obrigação de fazer em perdas em danos, independentemente de pedido do titular do direito subjetivo, não havendo falar em julgamento extra petita****. 4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem converteu a obrigação de fazer em perdas em danos, uma vez que a pretensão de substituição do produto ficou prejudicada diante da alienação do bem a terceiro, não havendo, portanto, ofensa ao princípio da congruência. 5. Agravo interno provido para conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.* (AgInt no AREsp n. 1.322.139/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022- g.n.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS MONITÓRIOS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 489 NÃO EVIDENCIADA. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. NULIDADE DO DECISUM NÃO EVIDENCIADA. RESPEITO AOS LIMITES DA INICIAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA 7 /STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.1. Não ficou demonstrada a alegada ofensa ao art. 489 do CPC /2015, uma vez que o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela recorrente, adotou fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.****2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, bem como que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento extra ou ultra petita. Precedentes.****3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.4. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no*

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

sentido de não se admitir a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido ou a verificação de sucumbência mínima ou recíproca para efeito de fixação de honorários advocatícios, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.355.302/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024). 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (AgInt no AREsp n. 2.563.643/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024-g.n..)

No que diz respeito à condenação solidária e à suposta violação aos arts. 264 e 265 do Código Civil, sob o argumento de que o contrato firmado atribuiria exclusivamente à CEF a obrigação de realizar a substituição do imóvel, a matéria demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e análise de cláusula contratual, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Quanto ao valor fixado a título de reparação por danos morais, não se verifica desproporção ou irrazoabilidade no montante arbitrado pelo Tribunal de origem:

"Indubitavelmente, a lesão ocasionada não tem preço, sendo insuscetível de exata expressão econômica. Assim, os parâmetros de mensuração a serem levados em consideração dizem respeito às circunstâncias do fato, o caráter indenizatório e compensatório da indenização, a capacidade econômica do ofendido e do ofensor, a dimensão sancionatória, mas sem penalização em excesso do causador do dano, tudo sob a perspectiva da vista do homem médio, do cidadão comum."

"Como já dito, o direito à moradia é de extrema importância. Toda pessoa tem direito a um lar que lhe garanta dignidade, segurança, que lhe propicie lazer e conforto. No caso em tela, é inegável que a unidade residencial contém defeitos que não oferecem condições de habitabilidade no imóvel. Além disso, é preciso levar em conta o tempo que a autora esteve exposta aos vícios do imóvel (aproximadamente 8 anos), que, até a presente data, não se tem notícia de que tenham sido resolvidos."

"Portanto, com base nos critérios acima referidos, e em respeito aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, fixo a indenização, a título de danos morais, no valor de R$ 9.370,00 (nove mil, trezentos e setenta reais)." (e-STJ, fl. 490)

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

"No caso, a indenização respectiva, de R$ 9.370,00 (nove mil, trezentos e setenta reais), não deve ser reduzida ou majorada, sinalando-se a adoção, por este Tribunal, de somas similares a título de danos morais em hipóteses equivalentes." (e-STJ, fl. 492)

Logo, não cabe revisão por esta Corte, haja vista que o valor fixado no importe de R$ 9.370,00 (nove mil, trezentos e setenta reais) não se mostra irrisório ou exorbitante, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ, conforme precedentes desta Corte:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ERRO MÉDICO. CIRURGIA OFTALMOLOGICA. PROFISSIONAL DA MEDICINA. CULPA. COMPROVADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em ação de indenização por erro médico decorrente de cirurgia oftalmológica.2. A parte agravante alega que do agravo interposto não se conheceu por razões genéricas, que não houve violação do art. 1.022, II, do CPC e que o valor da indenização por dano moral está sujeito ao controle do STJ. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO3. A questão em discussão consiste em saber se houve violação ao art. 1.022, I e II, do CPC, e se o valor da indenização por danos morais pode ser revisto sem incidir na Súmula n. 7 do STJ. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A Corte de origem examinou e decidiu de modo claro e objetivo as questões que delimitam a controvérsia, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.5. O erro refracional presente no olho do recorrido decorreu de falha do profissional na programação do laser, configurando culpa e responsabilidade civil do médico. ***6. A revisão do valor fixado a título de indenização esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois não se apresenta irrisório ou exorbitante****.7. O agravo interno não trouxe argumentos aptos a infirmar a decisão agravada. IV. DISPOSITIVO E TESE8. Agravo desprovido. Tese de julgamento: "1. A responsabilidade civil do médico surge quando há uma conduta que, além de violar um dever de cuidado, resulta em dano ao paciente. 2. A revisão do valor da indenização por danos morais só é possível se o valor for irrisório ou exorbitante, o que não ocorreu no caso concreto". Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; CDC, art. 14, § 4º. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.933.556/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022* (AgInt no AREsp n. 2.322.812/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025- g.n.)

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial. E, em razão da sucumbência recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em favor do agravado para o importe de 11% sobre o valor da condenação, considerando o trabalho adicional exercido pelo procurador.

É como voto.

Documento eletrônico VDA50854083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/10/2025 23:57:34
Código de Controle do Documento: 99a0d863-f3e1-4230-b221-a5fe5462f379

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 1.974.245 / RS

Número Registro: 2021/0276318-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
200971120051328 50082157020164047112

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GERSON LUIZ CARLOS BRANCO - RS032671
		ÁTILA MIRANDA DE SOUSA - RS057534
		AMANDA LEMOS DILL - RS111334
AGRAVADO	:	KARINE FERNANDES ZINGANO
ADVOGADOS	:	ZILÁ RODRIGUES DE SOUZA - RS031757
		LEONARDO SPERRY - RS073966
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	JOAO CARLOS MATAS LUZ - RS052916B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

Documento eletrônico VDA51386919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 01:13:22
Código de Controle do Documento: 5c83ee97-9015-4795-8fce-5b714b830d6d

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51386919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 01:13:22
Código de Controle do Documento: 5c83ee97-9015-4795-8fce-5b714b830d6d