SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2080854 - RS (2022/0059065-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA VILA RICA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
AGRAVADO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
INTERES.	:	ASSOCIACAO DE MORADORES E ARRENDATARIOS DO RESIDENCIAL AIMORE - AMARA
ADVOGADO	:	ELISANDRA MENEZES DOS SANTOS - RS091457

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA RECONSIDERADA. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL . ACÃO COLETIVA DE CONSUMO. INTERESSES COLETIVOS EM SENTIDO ESTRITO. VÍCIOS CONSTTUTIVOS. INDIVISIBILIDADE. RELACÃO JURÍDICA BASE. MORADIA. RELEVÂNCIA SOCIAL. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE.

1. O Ministério Público está legitimado para promover a tutela coletiva de interesses coletivos em sentido estrito, dada a indivisibilidade de sua natureza, sobretudo quando envolvido o direito social à moradia, que tem inerente relevância social.

2. Na espécie, a ação coletiva tutela interesses coletivos em sentido estrito, por tratar de direitos transindividuais de natureza indivisível - referentes à pretensão de indenização dos danos decorrentes de vícios construtivos relacionados ao abastecimento de água potável em imóveis residenciais - pertencentes a um grupo de pessoas determináveis - moradores e arrendatários do PAR, Residencial Aimoré -, ligadas à parte contrária por uma relação jurídica base - contrato de compra e venda das unidades imobiliárias -, além de possuir inerente relevância social, relativa ao direito à moradia digna de pessoas de baixa renda.

3. Decisão unipessoal reconsiderada. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA50121862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2025 19:11:35
Publicação no DJEN/CNJ de 05/09/2025. Código de Controle do Documento: ba412c3d-105c-4627-90b2-1db7724a284d

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2080854 - RS (2022/0059065-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA VILA RICA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
AGRAVADO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
INTERES.	:	ASSOCIACAO DE MORADORES E ARRENDATARIOS DO RESIDENCIAL AIMORE - AMARA
ADVOGADO	:	ELISANDRA MENEZES DOS SANTOS - RS091457

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA RECONSIDERADA. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL . ACÃO COLETIVA DE CONSUMO. INTERESSES COLETIVOS EM SENTIDO ESTRITO. VÍCIOS CONSTTUTIVOS. INDIVISIBILIDADE. RELACÃO JURÍDICA BASE. MORADIA. RELEVÂNCIA SOCIAL. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE.

1. O Ministério Público está legitimado para promover a tutela coletiva de interesses coletivos em sentido estrito, dada a indivisibilidade de sua natureza, sobretudo quando envolvido o direito social à moradia, que tem inerente relevância social.

2. Na espécie, a ação coletiva tutela interesses coletivos em sentido estrito, por tratar de direitos transindividuais de natureza indivisível - referentes à pretensão de indenização dos danos decorrentes de vícios construtivos relacionados ao abastecimento de água potável em imóveis residenciais - pertencentes a um grupo de pessoas determináveis - moradores e arrendatários do PAR, Residencial Aimoré -, ligadas à parte contrária por uma relação jurídica base - contrato de compra e venda das unidades imobiliárias -, além de possuir inerente relevância social, relativa ao direito à moradia digna de pessoas de baixa renda.

3. Decisão unipessoal reconsiderada. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA VILA RICA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra a decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para não conhecer do seu recurso especial em virtude da incompetência do STJ para examinar matéria constitucional; a incidência da Súmula nº 7/STJ; a insuficiente comprovação do dissídio pretoriano, por falta de confronto analítico; e a falta de indicação de ato de governo local contestado em face de lei federal, configurando deficiência da fundamentação recursal.

Nas presentes razões, a agravante alega, em síntese, que: (a) não apontou a ocorrência de violação a dispositivo constitucional, até por se tratar de ofensa reflexa ao texto magno; (b) não incide o óbice da Súmula nº 7/STJ, pois os fatos são incontroversos, e o direito discutido na espécie não tem relevância para toda a

Documento eletrônico VDA49246111 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 06/08/2025 07:08:53
Código de Controle do Documento: 955d43ce-3df5-4ac1-85a7-d1435cc8eb8d

sociedade, mas apenas para os moradores do dito condomínio; e (c) a divergência jurisprudencial foi adequadamente demonstrada.

Requer, ao final, a reforma da decisão agravada.

Devidamente intimada, a parte contrária ofereceu impugnação (e-STJ fls. 1.354/1.360).

O Ministério Público Federal apresentou parecer (e-STJ, fls. 1.369/1.374).

É o relatório.

VOTO

Em virtude dos argumentos expostos pela parte agravante, reconsidera-se a decisão de e-STJ fls. 1.338/1.342 e passa-se à análise do apelo nobre, haja vista se encontrarem preenchidos os requisitos de admissibilidade do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

> *"ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI Nº 10.188/01. DEFEITO DE MANUTENÇÃO. EMPRESA CONTRATADA PARA ADMINISTRAÇÃO DO CONDÔMÍNO. ENCARGO DE FISCALIZAÇÃO PELA CEF. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.*
> *1. É cabível o ajuizamento de ação civil pública visando à defesa de direitos individuais homogêneos, ainda que disponíveis e divisíveis, quando na presença de relevância social objetiva do bem jurídico tutelado.*
> *2. Restou configurada a responsabilidade da empresa contratada para administração do condomínio em virtude da falta de manutenção anual da caixa d'água, nos termos recomendados, bem como da CEF, por fiscalização deficiente, do que decorre a solidariedade das rés no ressarcimento dos custos para o reparo."* (e-STJ fl. 1.054).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.128/1. 150).

No recurso especial (e-STJ fls. 1.160/1.171), a recorrente aponta a violação dos artigos 5º, I, da Lei nº 7.347/1985; 82, I, do Código de Defesa do Consumidor e 485, VI, do Código de Processo Civil, alegando, essencialmente, que o ministério público não tem legitimidade para defender os interesses envolvidos na causa, porquanto não há interesse social, mas apenas interesses individuais homogêneos de caráter privado dos moradores do Condomínio Residencial Aimoré na substituição de caixa d'água.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 1.256/1.270), e o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

A irresignação não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de Justiça consignou que o ministério público possui legitimidade ativa para a ação coletiva em virtude de se tratar de da tutela de interesses de relevância social, relacionada à moradia digna de pessoas de baixa renda, que participam de programa de arrendamento residencial, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

Documento eletrônico VDA49246111 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 06/08/2025 07:08:53
Código de Controle do Documento: 955d43ce-3df5-4ac1-85a7-d1435cc8eb8d

"De outro lado, igualmente insubsistente a tese de ilegitimidade do Ministério Público Federal. Nesse sentido, tem-se que a jurisprudência do Colendo STJ vem se sedimentando em favor do cabimento da ação civil pública visando à defesa de direitos individuais homogêneos, ainda que disponíveis e divisíveis, quando na presença de relevância social objetiva do bem jurídico tutelado, como na hipótese em análise, em que se busca a tutela ao direito de moradia digna a pessoas de baixa renda, que participam do programa de arrendamento residencial previsto na Lei nº 10.188/01." (e-STJ fl. 1.073- grifou-se).

Nos termos da jurisprudência desta Corte, o Ministério Público tem legitimidade para ajuizar ação civil pública em defesa de direitos direitos coletivos em sentido estrito, dada a indivisibilidade de sua natureza, sobretudo quando envolvido o direito social à moradia, que tem inerente relevância social.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO CIVIL. AUTORIZAÇÃO ASSEMBLEAR. FUNDAMENTO SUFICIENTE INATACADO. SÚMULA 283/STF. REPRESENTAÇÃO. CONDOMÍNIO. ADMINISTRADOR OU SÍNDICO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. INTERESSES COLETIVOS EM SENTIDO ESTRITO. ART. 81, II, DO CDC. RELAÇÃO JURÍDICA BASE. AQUISIÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. PREEXISTÊNCIA. CONFIGURAÇÃO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM DAS ASSOCIAÇÕES CIVIS. REGIME DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. INTERESSES. ELEMENTOS GENÉRICOS. PRIMEIRA FASE. ENFRENTAMENTO. POSSIBILIDADE. ART. 82, IV, DO CDC.
1. Cuida-se de ação coletiva de consumo, ajuizada por associação civil em favor de consumidores adquirentes de unidades imobiliárias e por meio da qual são questionados os vícios construtivos do empreendimento Eco Ville Caldas Novas.
2. Recurso especial interposto em: 08/03/2019; conclusos ao gabinete em: 08/09/2019; julgamento: CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) a autorização dos associados em assembleia é requisito para a propositura de ação coletiva por associação civil; b) os titulares dos interesses veiculados na presente ação deveriam ter sido representados pelo administrador ou síndico do condomínio; c) existem interesses transindividuais a serem amparados por meio de tutela coletiva de direitos; e d) a associação autora possui legitimidade ativa para propor a presente ação coletiva de consumo.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção de suas conclusões, impede a apreciação do recurso especial.
7. Um dos reflexos mais destacados do processo coletivo é a superação da tradicional perspectiva individualista até então prevalente no Direito Processual Civil, permitindo a tutela simultânea de grandes contingentes ou mesmo de um número indeterminável de pessoas titulares de interesses reconhecidos.
8. ***Os interesses ou direitos coletivos em sentido estrito são aqueles transindividuais de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base, que é preexistente à apontada lesão de direitos.***
9. Se a relação jurídica base existir entre os indivíduos componentes do grupo, classe ou categoria e a parte contrária, fornecedora de produtos ou serviços, não se deve exigir uma prévia reunião desses indivíduos entre si para que o interesse ou direito seja considerado coletivo em sentido estrito, na forma do art. 81, II, do CDC.
10. ***Verificada a presença dos interesses ou direitos previstos no art. 81 do CDC, ou seja, direitos transindividuais, serão legitimados concorrentemente para sua tutela coletiva em juízo, mediante o***

Documento eletrônico VDA49246111 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 06/08/2025 07:08:53
Código de Controle do Documento: 955d43ce-3df5-4ac1-85a7-d1435cc8eb8d

exercício do direito de ação coletiva de consumo, os legitimados do art. 82 do CDC*, entre os quais as associações civis.*
11. Na hipótese dos autos, os ***adquirentes de unidades imobiliárias representam grupo de pessoas ligadas com os recorrentes por uma relação jurídica base, qual seja, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, e sofrem uniformemente as consequências dos supostos vícios construtivos mencionados na inicial, o que evidencia o caráter coletivo em sentido estrito dos interesses*** *e legitima a associação para sua defesa coletiva em juízo.*
12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido."
(REsp n. 1.891.572/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 1/12/2020 - grifou-se)

"PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE MAIS DE 11.000 LOTES. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA QUE IMPÕE O PAGAMENTO DE "TAXA DE CONSERVAÇÃO". INTERESSE COLETIVO EM SENTIDO ESTRITO. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO.
1. A Lei 7.347/1985, que estabelece a legitimidade do Ministério Público para a propositura de ação civil pública, é aplicável a quaisquer interesses e direitos transindividuais, inclusive os de natureza individual homogênea, tais como definidos no art. 81 do CDC.
2. A matéria tratada na presente ação coletiva, referente à abusividade de cláusula em contratos de compra e venda de mais de 11.000 lotes, vai além ***da tutela dos interesses dos próprios consumidores, pois envolve, igualmente, questões de direito urbanístico, quiçá de política habitacional e do próprio direito social à moradia, considerados, todos, de interesse público (art. 6º da CF e art. 53-A da Lei 6.766/79) e, em consequência, de inerente relevância social.***
3. Na hipótese, em que a ação civil pública visa proteger os interesses ***de um grupo de pessoas determináveis, ligadas com a parte contrária por uma relação jurídica base,*** *e, sendo esses* ***interesses objetivamente indivisíveis, na medida em que só se podem considerar como um todo para os membros do grupo****, configurada está a sua natureza coletiva stricto sensu da tutela e, em consequência, a legitimidade ativa do Ministério Público.*
4. Embargos de divergência no recurso especial conhecidos e desprovidos."
(EREsp n. 1.192.281/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 5/8/2015, DJe de 25/11/2015.)

Assim, as conclusões do Tribunal de origem, que reconheceu a legitimidade do ministério público para a tutela de interesses coletivos em sentido estrito, por tratar de direitos transindividuais de natureza indivisível - referentes à pretensão de indenização dos danos decorrentes de vícios construtivos relacionados ao abastecimento de água potável em imóveis residenciais - pertencentes a um grupo de pessoas determináveis - moradores e arrendatários do PAR, Residencial Aimoré -, ligadas à parte contrária por uma relação jurídica base - contrato de compra e venda das unidades imobiliárias -, além de possuir inerente relevância social, relativa ao direito à moradia digna de pessoas de baixa renda, não destoam da jurisprudência desta Corte Superior, não merecendo o acórdão recorrido reforma.

Ante o exposto, reconsidero a decisão de e-STJ fls. 1.338/1.342 e, em novo exame, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários recursais, por não terem sido fixados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA49246111 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 06/08/2025 07:08:53
Código de Controle do Documento: 955d43ce-3df5-4ac1-85a7-d1435cc8eb8d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.080.854 / RS

Número Registro: 2022/0059065-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
12900300015820106 6 202200590657 2080854 50196245520164047108

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA VILA RICA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
AGRAVADO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
INTERES.	:	ASSOCIACAO DE MORADORES E ARRENDATARIOS DO RESIDENCIAL AIMORE - AMARA
ADVOGADO	:	ELISANDRA MENEZES DOS SANTOS - RS091457

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - PROGRAMAS DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL PAR

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	IMOBILIARIA VILA RICA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068

Documento eletrônico VDA50097815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:33:12
Código de Controle do Documento: f941bcae-4a9b-4ecc-baf2-d7aa5cc8b962

AGRAVADO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ROCHELLE REVEILLEAU RODRIGUES - RS056814
INTERES.	:	ASSOCIACAO DE MORADORES E ARRENDATARIOS DO RESIDENCIAL AIMORE - AMARA
ADVOGADO	:	ELISANDRA MENEZES DOS SANTOS - RS091457

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50097815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:33:12
Código de Controle do Documento: f941bcae-4a9b-4ecc-baf2-d7aa5cc8b962