RECURSO ESPECIAL Nº 2036846 - MA (2022/0352903-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
RECORRENTE	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
RECORRENTE	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983
RECORRIDO	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
RECORRIDO	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
RECORRIDO	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012
AGRAVANTE	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
AGRAVADO	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
AGRAVADO	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. NATUREZA PESSOAL DA AÇÃO. INAPLICABILIDADE DA COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DA COISA (ART. 47 DO CPC). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. INADMISSIBILIDADE OU

Documento eletrônico VDA51824805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:39
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: fb803174-c919-41ac-b03b-a82991284378

IMPROCEDÊNCIA DAS DEMAIS ALEGAÇÕES. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ, 211/STJ, 284/STF E FALTA DE COMPROVAÇÃO DO DISSÍDIO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ação de indenização por vícios construtivos possui natureza pessoal, não se enquadrando nas hipóteses de competência absoluta do foro da situação da coisa previstas no art. 47 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a rejeição da preliminar de incompetência pelo Tribunal de origem, ainda que de forma concisa sobre a questão territorial específica, não configura negativa de prestação jurisdicional, porquanto a premissa de competência absoluta apresentada pelo recorrente era equivocada.

2. As demais alegações do recorrente esbarram em óbices processuais intransponíveis nesta instância especial: a) a suposta omissão quanto a condição de vendedor e não construtor, e a reinterpretação do laudo pericial, demandaria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ; b) ilegitimidade passiva e a coisa julgada também implicam o reexame do conjunto probatório e dos termos de decisão de outro juízo, bem como versam sobre matéria constitucional (art. 5º, XXXVI da CF), o que atrai a Súmula 7/STJ e refoge à competência do STJ; c) a tese de prescrição (art. 27 do CDC e art. 205 do CC) não foi devidamente prequestionada, incidindo a Súmula 211/STJ; d) o alegado cerceamento de defesa, relacionado a necessidade de produção de provas adicionais, também depende de reexame fático-probatório (Súmula 7/STJ) e envolve questão constitucional (art. 5º, LV da CF), incabível em recurso especial; e) a ofensa ao art. 932 do Código Civil foi aventada com base em premissa fática equivocada, uma vez que o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade direta do recorrente, e não por ato de terceiro. Tal deficiência na fundamentação recursal atrai a Súmula 284/STF; f) o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes exigidos pela legislação processual e pelo Regimento Interno do STJ, não sendo suficiente a mera transcrição de ementa.

3. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, desprovido.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, 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.

Documento eletrônico VDA51824805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:39
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: fb803174-c919-41ac-b03b-a82991284378

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51824805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:39
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: fb803174-c919-41ac-b03b-a82991284378

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2036846 - MA (2022/0352903-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
RECORRENTE	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
RECORRENTE	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983
RECORRIDO	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
RECORRIDO	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
RECORRIDO	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012
AGRAVANTE	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
AGRAVADO	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
AGRAVADO	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. NATUREZA PESSOAL DA AÇÃO. INAPLICABILIDADE DA COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DA COISA (ART. 47 DO CPC). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. INADMISSIBILIDADE OU

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

IMPROCEDÊNCIA DAS DEMAIS ALEGAÇÕES. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ, 211/STJ, 284/STF E FALTA DE COMPROVAÇÃO DO DISSÍDIO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ação de indenização por vícios construtivos possui natureza pessoal, não se enquadrando nas hipóteses de competência absoluta do foro da situação da coisa previstas no art. 47 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a rejeição da preliminar de incompetência pelo Tribunal de origem, ainda que de forma concisa sobre a questão territorial específica, não configura negativa de prestação jurisdicional, porquanto a premissa de competência absoluta apresentada pelo recorrente era equivocada.

2. As demais alegações do recorrente esbarram em óbices processuais intransponíveis nesta instância especial: a) a suposta omissão quanto a condição de vendedor e não construtor, e a reinterpretação do laudo pericial, demandaria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ; b) ilegitimidade passiva e a coisa julgada também implicam o reexame do conjunto probatório e dos termos de decisão de outro juízo, bem como versam sobre matéria constitucional (art. 5º, XXXVI da CF), o que atrai a Súmula 7/STJ e refoge à competência do STJ; c) a tese de prescrição (art. 27 do CDC e art. 205 do CC) não foi devidamente prequestionada, incidindo a Súmula 211/STJ; d) o alegado cerceamento de defesa, relacionado a necessidade de produção de provas adicionais, também depende de reexame fático-probatório (Súmula 7/STJ) e envolve questão constitucional (art. 5º, LV da CF), incabível em recurso especial; e) a ofensa ao art. 932 do Código Civil foi aventada com base em premissa fática equivocada, uma vez que o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade direta do recorrente, e não por ato de terceiro. Tal deficiência na fundamentação recursal atrai a Súmula 284/STF; f) o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes exigidos pela legislação processual e pelo Regimento Interno do STJ, não sendo suficiente a mera transcrição de ementa.

3. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA (SAULO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, Rel. Des. José de Ribamar Castro, assim ementado (e-STJ, fls. 792/793):

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. SENTENÇA QUE JULGA PARCIALMENTE PROCEDENTE OS PEDIDOS E EXTINGUE O PROCESSO EM RELAÇÃO À CAIXA SEGURADORA POR TER OCORRIDO A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO AUTORAL. PRELIMINARES. REJEITADAS. DECISÃO RECORRIDA. MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

I - Buscam os apelantes a reforma da sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos constantes da exordial para condenar Saulo de Tarso Cerqueira Costa a reparar os danos causados no imóvel objeto da lide de propriedade de Arisvaldo Assunção Leite e Simone Chaves Lopes Leite, no valor de R$ 58.656,18, a ser corrigido a partir da data da citação com juros de 1% ao mês e correção monetária. Condenou, ainda, o demandado ao pagamento de indenização por danos morais, a importância de R$ 8.000,00, a ser corrigido a partida da publicação da sentença, pelos índices de atualização da CGJMG, a partir da data do arbitramento (Sumula 362, do STJ), acrescida de juros de 1% ao mês, a partir do evento danoso (Súmula 54 do STF). Fixou honorários em 11% do valor da condenação. Por fim, julgou extinto o processo em relação à Caixa Seguradora S/A, uma vez que ocorreu a prescrição da pretensão autoral e honorários em 10% sobre o valor da causa, cuja exigibilidade permanecerá suspensa em razão dos autores encontrarem se sob o pálio da gratuidade da justiça. Para tanto, defende o 1º Apelante, a reforma parcial da sentença para afastar a prescrição e manter a responsabilidade solidária da Caixa Seguradora S/A em relação ao pagamento dos valores determinados na sentença condenatória, qual seja, R$ 58.656,18, bem como a indenização por dano moral no valor de R$ 8.000,00. Por sua vez, o 2º Apelante sustenta preliminarmente inépcia da inicial, carência de ação por ilegitimidade passiva, prescrição do direito de ação, incompetência do juízo para julgar o feito e, no mérito, que os danos no imóvel decorreram de uma enxurrada por inundação e abandono irresponsável do imóvel pelos apelados, por mais de 5 anos. Que a formalização em face do seguro somente ocorreu em 13.03.2015, ou seja, seis meses e 13 dias após a enxurrada, vindo a ingressaram em juízo somente em 03/08/2015, 05 anos e 08 após a referida inundação. Assevera, ainda, que a perícia judicial foi contrária ao laudo, apontou que não se tinha como identificar as causas para os supostos danos ocorridos no imóvel e, por vezes, apontou que, no decorrer do processo os apelados contribuíram para depreciação atual do bem (ID 342999386). Ao final, requer o provimento do recurso para a reforma total da sentença ou, redução do valor arbitrado a título de dano moral.

II - Rejeito as preliminares de incompetência do juízo para julgar o feito, inépcia da inicial, carência de ação por ilegitimidade passiva, prescrição do direito de ação.

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

III - Verifica se que a má realização dos serviços de construção restou cabalmente demonstrada nos autos, conforme se infere do laudo pericial e das fotos nele inseridas (Id. 34299386, pág. 8 e seguintes).

IV - É responsabilidade da empresa construtora os projetos de engenharia e sua execução sem projeto aprovado e ável técnico indica a má engenharia aplicada à construção, somada com a falta dos documentos legais.

V - Os peritos em seu laudo constataram afundamento do piso nos dois dormitórios limítrofes com a casa à esquerda, e no corredor de acesso aos quartos (região da sala) . Este tipo de patologia sempre ocorre devido a incidência de diversos problemas conjugados, onde podemos comentar Falta de compactação adequada do solo Vazamentos da fossa da residência e da fossa da residência vizinha Água drenada da chuva permeada nos lotes vizinhos e na própria residência causam a saturação do solo abaixo do piso Saturação do solo local. Há também um afundamento do piso na área externa da residência, junto as proximidades da fossa. Falta de impermeabilização nas bases da estrutura da residência. Para qualquer tipo de construção, deve se impermeabilizar as estruturas de fundação, proteger as estruturas do baldrame do solo local para que a umidade do solo não atinja os elementos da residência. [...] Verifica se em praticamente todas as paredes internas a presença de danos a pintura por incidência de umidade por capilaridade, esse fenômeno ocorre com a subida da umidade do solo pela estrutura e alvenaria e "estoura" o acabamento /revestimento aplicado, que no caso é a pintura.

VI - Noutra senda, o perito também destaca deteriorações no imóvel que são de inteira responsabilidade dos autores, quando enfatiza que (pág. 18, Id. 34299386) " O fato da residência estar desocupada e sem a execução de cuidados mínimos de manutenção, outras patologias ocorrem, porém estas todas de responsabilidade do proprietário. Muros sem manutenção Gradeamento todo enferrujado Esquadrias de madeira com cupim e quebradas Fissuras e rachaduras nas paredes Pintura . A falta de manutenção incrementa e muito a sensação de desvalorização do imóvel."

VII - Logo, resta diluído o dever de indenizar, dada a conclusão dos laudos técnicos juntados aos autos.

VIII - Assim, o valor apurado na responsabilidade dos danos materiais foi de R$ 58.656,18, valor que entendo é suficiente para a reparação dos vícios descritos pelos autores, sendo de responsabilidade do construtor, Saulo de Tarso Cerqueira Costa, por ausência de engenheiro para acompanhar a execução da obra, registro de projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas. No que toca ao valor fixado a título de danos morais, (R$ 8.000,00), também deve ser mantido, pois, adequado a capacidade financeira das partes e às peculiaridades do caso concreto. Portanto, correta a sentença recorrida, deve ser mantida.

Apelações Improvidas.

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

Os embargos de declaração de SAULO foram rejeitados, em acórdão que recebeu a seguinte ementa (e-STJ, fl. 861):

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTENTE INÍCIO DO PRAZO PRESCRICIONAL. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE.*
> *I - Visa o embargante seja sanado vício dito existente de omissão no julgado, porquanto não seguiu a jurisprudência indicada acerca do início do prazo prescricional.*
> *II - Restou consignado no acórdão embargado quanto à prescrição do direito de ação, deve ser afastada, pois os autores ajuizaram a referida ação dentro do prazo previsto no artigo 205 do Código Civil, qual seja 10 anos; bem como, no que toca ao prazo de prescrição da Caixa Seguradora S/A, deve ser aplicado a norma disposta no artigo 206, §1º, II, "b", do Código Civil, qual seja em um ano a pretensão do segurado contra o segurador, ou deste contra aquele, contado o prazo quando da ciência do fato gerador da pretensão.*
> *III - Os aclaratórios visam o saneamento de omissão, contradição, obscuridade ou erro material não podendo ser utilizado ao reexame de matéria já apreciada no julgado diante do inconformismo com a decisão proferida.*
> *Embargos de Declaração Improvidos.*

Nas razões do recurso especial, SAULO apontou (1) violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, por omissão do Tribunal de origem em analisar argumentos essenciais, como a sua condição de mero vendedor e não construtor do imóvel, bem como as conclusões do laudo pericial que indicavam a impossibilidade de determinar com precisão a causa dos danos; (2) ofensa aos arts. 47 e 1.022, II, do Código de Processo Civil, em virtude da omissão em apreciar a tese de incompetência territorial do Juízo de São Luís/MA, considerando que o imóvel objeto da lide se localiza no município de São José de Ribamar/MA; (3) contrariedade aos arts. 17 e 330, II, do Código de Processo Civil, defendendo sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda; (4) vulneração dos arts. 337, VII, e 502 do Código de Processo Civil, sob o argumento da existência de coisa julgada decorrente de decisão da Justiça Federal; (5) violação do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, sustentando a aplicação do prazo prescricional quinquenal à pretensão reparatória; (6) inobservância aos arts. 6º e 357 do Código de Processo Civil, por cerceamento de defesa, em virtude do julgamento da causa sem a realização de audiência de instrução para oitiva de testemunhas; (7) afronta ao art. 932 do Código Civil, afirmando não poder ser responsabilizado por ato de terceiro; e (8) dissídio jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros de mora em obrigações contratuais.

Houve contraminuta de ARISVALDO ASSUNÇÃO LEITE (ARISVALDO) e SIMONE CHAVES LOPES LEITE (SIMONE), pugnando pela manutenção do acórdão (e-STJ, fls. 910 e seguintes).

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

A Presidência do Tribunal de origem admitiu parcialmente o recurso especial, apenas no que tange a alegada violação dos arts. 47 e 1.022, II, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 1.019-1.022).

O recurso especial subordinado interposto por ARISVALDO e SIMONE não foi admitido.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não merece conhecimento integral e, na parte conhecida, não merece provimento.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional em virtude da omissão na análise da incompetência territorial (arts. 47 e 1.022, II, do Código de Processo Civil)

SAULO sustenta que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de embargos de declaração, permaneceu omisso quanto a análise de ponto fundamental para o deslinde da controvérsia, qual seja, a incompetência do Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São Luís/MA para processar e julgar a demanda, porquanto o imóvel objeto da ação está situado na Comarca de São José de Ribamar/MA, o que atrairia a regra de competência funcional e absoluta disposta no art. 47 do Código de Processo Civil.

Alegar a ocorrência de omissão no acórdão recorrido pressupõe a ausência de manifestação judicial sobre ponto ou questão arguida pelas partes e que seria essencial para o deslinde da controvérsia, nos termos do art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil. Contudo, em uma análise mais detida dos autos e da natureza jurídica da demanda, verifica-se que a preliminar de incompetência territorial, tal como suscitada, não possuía a relevância ou o condão de infirmar a conclusão do julgado, afastando a caracterização da alegada negativa de prestação jurisdicional.

Com efeito, as ações que buscam a reparação de danos decorrentes de vícios construtivos em imóvel, como é o caso presente, ostentam natureza jurídica pessoal, e não real. Tal distinção é fundamental para a definição da regra de competência aplicável. A competência do foro da situação da coisa, estabelecida no art. 47 do Código de Processo Civil, é aplicável apenas às ações fundadas em direitos reais sobre imóveis (como propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras, nunciação de obra nova), e não a demandas de natureza pessoal que, meramente, tangenciam bens imóveis.

Portanto, a ação de indenização por defeitos na construção, ainda que o objeto seja imóvel, reveste-se de natureza pessoal, e assim não se aplica, em tais casos, a regra de competência do foro da situação da coisa, a qual é restrita às ações reais

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

imobiliárias. A competência para processar e julgar a lide, em regra, será a do domicílio do réu, nos termos do art. 46 do Código de Processo Civil, ou outro foro de eleição, não havendo que se falar em competência territorial de natureza absoluta para este tipo de demanda.

Tendo sido a preliminar de incompetência do juízo, em sua integralidade, rejeitada pelo Tribunal de origem (e-STJ, fl. 796), e considerando a natureza pessoal da ação, não se verifica a alegada omissão do acórdão quanto a um ponto de fato ou de direito que, por si só, fosse capaz de alterar o resultado do julgamento. A Corte Estadual, ao rejeitar genericamente a preliminar de incompetência, ainda que com foco na ausência de interesse da União, abarcou implicitamente a improcedência da alegação de incompetência territorial baseada em premissa jurídica equivocada por parte do recorrente. Destarte, não há se falar em ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, tampouco em negativa de prestação jurisdicional.

(2) Da alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, e do óbice da Súmula 7/STJ e Súmula 284/STF

SAULO aponta que o acórdão seria omisso quanto a sua condição de mero vendedor e não construtor do imóvel, bem como quanto as conclusões do laudo pericial que indicariam a impossibilidade de determinar com precisão a causa dos danos.

Conforme já assentado na decisão de admissibilidade do recurso especial pelo Tribunal de origem, "não há plausibilidade na alegada violação ao art. 1.022 II parág. ún. II e art. 489 §1º IV do CPC por via da omissão". A referida decisão esclarece que "o Acórdão expressamente afastou a alegação de inépcia da petição inicial por considerar que a inépcia incide quando ausente “pedido ou a causa de pedir, o pedido for indeterminado, deste que ressalvada as hipóteses legais em que se permite o pedido genérico e contiver pedidos incompatíveis. No caso, verifica se que a petição inicial logrou êxito em demonstrar todos os requisitos necessários para o seu deferimento, como procedeu o magistrado de origem, assim, não há que se falar em inépcia da exordial” (ID 15469219 f. 6). Do mesmo modo, verifico expressa manifestação do Acórdão acerca da responsabilidade civil que decorre do dano constatado pelo laudo pericial." (e-STJ, fl. 1020).

Ademais, a análise da condição de vendedor ou construtor do recorrente, bem como a reinterpretação das conclusões do laudo pericial para afastar sua responsabilidade, demandaria inevitavelmente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Tal procedimento é vedado em recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ, segundo a qual *a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

Ainda que se alegue "valoração da prova de maneira adequada", como faz SAULO, este Tribunal Superior tem reiteradamente afirmado que a revaloração das provas se difere do reexame de fatos e provas. A primeira se dá quando se atribui novo valor jurídico a fatos já incontroversos ou a premissas fáticas já estabelecidas pelas instâncias ordinárias. SAULO, no entanto, busca uma nova análise sobre quem é o responsável pelos vícios e sobre a própria origem dos danos, o que, de fato, se traduz em reexame de fatos e provas, e não mera revaloração. A pretensão recursal claramente busca afastar as premissas fáticas que levaram a sua condenação, o que esbarra na referida súmula.

(3) Da ilegitimidade passiva e da coisa julgada (arts. 17 e 330, II, CPC, e arts. 5º, XXXVI, CF, 337, VII, e 502 do CPC)

SAULO alega sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, argumentando não ter relação com o suposto dano e invocando uma suposta coisa julgada decorrente de decisão da Justiça Federal que teria reconhecido que a pretensão deveria ser manejada contra a seguradora da Caixa Econômica Federal.

Primeiramente, no que tange a ilegitimidade passiva, o acórdão recorrido, ao rejeitar essa preliminar, fundamentou que "foi o Saulo de Tarso Cerqueira Costa, quem vendeu o imóvel a Arisvaldo Assunção Leite e Simone Chaves Lopes Leite, logo faz parte do liame subjetivo entre as partes na relação contratual." (e-STJ, fl. 797). Para infirmar essa conclusão, seria necessário reexaminar o contrato de compra e venda e as provas relativas a relação jurídica entre as partes, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, como já consignado na decisão de admissibilidade.

Quanto a alegada coisa julgada, a tese de que a decisão da Justiça Federal teria determinado que a ação deveria ser movida contra a seguradora e que isso constituiria coisa julgada, também esbarra na impossibilidade de reexame fático-probatório. A decisão de admissibilidade já salientou que, para averiguar tal alegação, seria "imprescindível que o STJ compulsasse os termos da suposta relação jurídico processual estabelecida no feito sujeito à jurisdição federal, extravasando os limites do próprio Acórdão recorrido, atraindo novamente a incidência da Súmula nº 7/STJ." (e-STJ, fl. 1.020).

Além disso, a análise de violação direta do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, relativa a coisa julgada, refoge a competência desta Corte Superior em recurso especial, cuja missão precípua é a uniformização da legislação infraconstitucional, nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal.

(4) Da prescrição (art. 27 do CDC e art. 205 do Código Civil)

SAULO, nas razões do recurso especial, defende que a pretensão indenizatória estaria fulminada pela prescrição, sustentando a aplicação do prazo

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

quinquenal previsto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor ou, subsidiariamente, do prazo trienal para a pretensão de reparação civil contido no art. 206, § 3º, do Código Civil. O recorrente argumenta que sua condição de mero vendedor do imóvel, e não de construtor, deveria afastar o prazo decenal aplicado pelo Tribunal de origem, previsto no art. 205 do Código Civil.

Contudo, a análise conjugada do acórdão recorrido e dos embargos de declaração revela que a tese jurídica específica levantada por SAULO, acerca da distinção do prazo prescricional aplicável a um vendedor de imóvel com vícios construtivos, em contraposição à figura do construtor, não foi objeto de debate e deliberação expressa pela instância de origem nos moldes exigidos para o prequestionamento. O acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 861) limitou-se a reafirmar a decisão anterior, que "Restou consignado no acórdão embargado quanto à prescrição do direito de ação, deve ser afastada, pois os autores ajuizaram a referida ação dentro do prazo previsto no artigo 205 do Código Civil, qual seja 10 anos; bem como, no que toca ao prazo de prescrição da Caixa Seguradora S/A, deve ser aplicado a norma disposta no artigo 206, §1º, II, “b”, do Código Civil [...]". Embora o tema da prescrição tenha sido tangenciado, o Tribunal local não controverteu a aplicabilidade de outros prazos legais (CDC ou CC, art. 206, § 3º) sob a premissa de que SAULO seria apenas um vendedor e não um construtor. Pelo contrário, a fundamentação do acórdão recorrido, ao atribuir a SAULO a "responsabilidade do construtor" (e-STJ, fls. 793 e 798), implícita ou explicitamente, aplicou-lhe a regra geral do art. 205 do Código Civil para a reparação dos vícios.

Para que a matéria fosse considerada devidamente prequestionada, nos termos da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça (*Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal* a quo), seria necessário que o Tribunal estadual tivesse se pronunciado sobre a controvérsia jurídica da qual o recorrente busca que esta instância excepcional se manifeste. A simples reiteração de que a ação foi ajuizada dentro do prazo decenal do art. 205 do Código Civil, sem um debate específico sobre a adequação, ou não, de outros prazos em face de uma suposta condição jurídica distinta de SAULO (vendedor x construtor) para fins de prescrição, torna a pretensão recursal inviável neste ponto. A ausência de manifestação específica da instância ordinária sobre a tese de aplicação dos prazos prescricionais previstos no Código de Defesa do Consumidor ou no art. 206, § 3º, do Código Civil, sob a ótica da diferenciação de responsabilidade do vendedor perante o construtor, impede o conhecimento do recurso especial.

(5) Do cerceamento de defesa (arts. 5º, LV, CF, e 6º e 357 do Código de Processo Civil)

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

SAULO alega cerceamento de defesa em virtude do julgamento da causa sem a realização de audiência de instrução e julgamento para oitiva de testemunhas e partes, o que teria prejudicado a elucidação de fatos imprescindíveis.

Conforme a decisão de admissibilidade, a averiguação da necessidade de produção de outras provas além das documentais já existentes implicaria o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7/STJ. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado de que compete às instâncias ordinárias a valoração do conjunto probatório, aferindo a necessidade ou não de dilação probatória. Somente em caso de manifesta teratologia ou ilegalidade flagrante, o que não se verifica no presente caso, esta Corte poderia intervir. Alterar as conclusões do Tribunal *a quo* quanto a suficiência das provas já produzidas para o julgamento da lide esbarraria, inevitavelmente, no referido óbice sumular.

Adicionalmente, não se pode conhecer da alegada violação do art. 5º, LV, da Constituição Federal, por se tratar de matéria de índole eminentemente constitucional.

(6) Da afronta ao art. 932 do Código Civil

SAULO aduz que não poderia ser responsabilizado por ato de terceiro, na medida em que seria apenas vendedor e não construtor do imóvel, configurando, a seu ver, violação do art. 932 do Código Civil.

A decisão de admissibilidade já considerou *sem plausibilidade a apontada violação ao art. 932 do CC, por irregularidade formal do apelo especial, pois que o Acórdão recorrido jamais aplicou ao Recorrente responsabilidade civil por ato de terceiro, mas sim, responsabilidade direta* (e-STJ, fl. 1.021).

A premissa fática do recurso especial, de que a sua responsabilidade teria sido imputada por ato de terceiro, diverge frontalmente do que foi efetivamente decidido pelo Tribunal de origem, que reconheceu sua responsabilidade direta pelos vícios construtivos. Tentar modificar essa premissa implicaria reexame de fatos e provas, conforme Súmula 7/STJ. Além disso, a argumentação do recorrente de que o art. 932 do Código Civil seria aplicável para eximi-lo de responsabilidade, enquanto o Tribunal de origem o condenou por responsabilidade direta, evidencia deficiência na fundamentação recursal, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF, que preceitua: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

(7) Do dissídio jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros de mora

SAULO alega dissídio jurisprudencial em relação ao termo inicial de incidência dos juros de mora, indicando que deveriam incidir a partir da citação e não do evento danoso, com taxa de 0,5% e não 1% ao mês, conforme alegado nas razões recursais do

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

Agravo Interno no Agravo Interno no Recurso Especial 1.804.480/PR, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze.

A insurgência veiculada pela alínea *c* do permissivo constitucional exige uma demonstração rigorosa da divergência jurisprudencial, cuja finalidade precípua é a uniformização da interpretação do direito federal em todo o território nacional. Para que se conheça do recurso especial por este fundamento, não basta a mera citação de ementas ou trechos isolados de julgados, tampouco a simples menção de que há entendimento diverso em outra Corte ou mesmo neste Superior Tribunal de Justiça. É imprescindível que o recorrente cumpra os requisitos formais e materiais estabelecidos tanto pelo Código de Processo Civil quanto pelo Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, a comprovação do dissídio jurisprudencial demanda a realização do chamado "cotejo analítico". Este cotejo consiste em demonstrar a similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma, ou seja, evidenciar que as situações postas em julgamento são juridicamente idênticas, apesar de eventuais diferenças superficiais. Mais do que isso, exige-se a demonstração da divergência jurídica, indicando, de forma clara e precisa, as passagens dos acórdãos que contêm as teses jurídicas em confronto a fim de que esta Corte possa verificar a interpretação distinta dada à mesma lei federal diante de casos concretos semelhantes. Isso implica a transcrição de trechos do relatório e do voto dos julgados, não sendo suficiente a apresentação apenas da ementa, que muitas vezes não revela a inteireza das premissas fáticas e jurídicas que fundamentaram a decisão. Além disso, o recorrente deve comprovar a existência do acórdão paradigma por meio de certidão, cópia autenticada, ou pela indicação do repositório oficial de jurisprudência ou sítio eletrônico do tribunal, conforme as regras regimentais.

No caso em análise, a decisão de admissibilidade já asseverou que o dissídio jurisprudencial apontado por SAULO carece de plausibilidade, pois o recorrente *deixou de realizar o cotejo jurisprudencial, limitando se a colacionar apenas um excerto de julgado do STJ nas suas razões recursais* (e-STJ, fl. 1021). De fato, a parte recorrente limitou-se a transcrever a ementa do AgInt no AgInt no AREsp 1.804.480/PR, que, embora trate do termo inicial dos juros de mora em obrigações contratuais, não foi acompanhada da demonstração analítica das circunstâncias fáticas do caso paradigma nem daquelas que identificariam ou assemelhariam os casos confrontados. A simples leitura da ementa transcrita não permite inferir quais foram as particularidades do caso concreto que levaram o acórdão paradigma a firmar a tese de que *nas obrigações decorrentes de relação contratual, o termo inicial da incidência dos juros de mora é a data da efetiva citação*.

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

Para que a divergência fosse devidamente demonstrada, SAULO deveria ter confrontado, analiticamente, as bases fáticas e jurídicas do acórdão recorrido, que aplicou juros de 1% ao mês a partir do evento danoso (Súmula 54 do STF) e correção monetária a partir da publicação da sentença (Súmula 362 do STJ) para os danos morais, e juros de 1% ao mês e correção monetária a partir da citação para os danos materiais, com as particularidades do acórdão paradigma. A omissão em pormenorizar os contornos do caso paradigma e em estabelecer a necessária identidade de teses jurídicas e similitude fática impede esta Corte de verificar a efetiva divergência de interpretação sobre a legislação federal aplicável. Sem a necessária contraposição analítica entre os casos, inviabiliza-se a análise da pretensão recursal sob o prisma da alínea *c* do permissivo constitucional.

Desse modo, a deficiência na demonstração do dissídio, ao não cumprir os rigorosos requisitos formais e materiais estabelecidos para tanto, impede o conhecimento do recurso especial nesse particular, atraindo o óbice do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Diante do exposto, não se deve conhecer do recurso especial integralmente e, na parte em que dele se pode conhecer, seu desprovimento é medida que se impõe.

Assim sendo, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, na parte conhecida, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ARISVALDO e outra, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51563143 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:48
Código de Controle do Documento: f3787c38-5a0d-41dd-812a-b55d3a4acf12

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.036.846 / MA

Número Registro: 2022/0352903-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00537746420158100001 537746420158100001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
RECORRENTE	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
RECORRENTE	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
		MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
		DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983
RECORRIDO	:	SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
		LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053
RECORRIDO	:	ARISVALDO ASSUNCAO LEITE
RECORRIDO	:	SIMONE CHAVES LOPES LEITE
ADVOGADOS	:	PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618

Documento eletrônico VDA51807531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:46:35
Código de Controle do Documento: 4b17ca31-0705-476f-bc56-325a88c7ac49

MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012

AGRAVANTE : SAULO DE TARSO CERQUEIRA COSTA

ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO SILVA COSTA - MA003257
LARISSA ANCHIETA COSTA - MA016053

AGRAVADO : ARISVALDO ASSUNCAO LEITE

AGRAVADO : SIMONE CHAVES LOPES LEITE

ADVOGADOS : PAULO RENATO MENDES DE SOUZA - MA009618
MAURICIO GOMES LACERDA - MA014366
DANIEL MANDRACIO DA ROSA - MA024012

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:46:35
Código de Controle do Documento: 4b17ca31-0705-476f-bc56-325a88c7ac49