



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2079069 - PE(2023/0188424-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADA** : **DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837**  
**RECORRIDO** : **MARIA DAS GRACAS DE SOUZA**  
**PROCURADOR** : **RAFAEL ALEX DA SILVA TORRES - PE035417**  
**INTERES.** : **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL DO PMCMV. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DA GESTORA DO FAR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região proferido em apelação cível que reduziu os danos morais e manteve a condenação por danos materiais por vícios de construção em imóvel do PMCMV.
2. A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos morais e materiais c/c obrigação de fazer para reparação de vícios construtivos em unidade habitacional do PMCMV adquirida com recursos do FAR.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar ao pagamento de danos materiais, limitados ao valor do imóvel, e de danos morais, com sucumbência recíproca e multa por litigância de má-fé.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para reduzir os danos morais, manteve os danos materiais e rejeitou preliminares e prejudiciais; os embargos de declaração foram desprovidos.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de teses (art. 1.022 do CPC); (ii) saber se fato superveniente e execução de obras afastam os danos materiais e se a condenação implicou enriquecimento sem causa (art. 493 do CPC e art. 884 do CC); (iii) saber se houve julgamento extra petita ao condenar em indenização equivalente ao custo de reparo (art. 492 do CPC); (iv) saber se há solidariedade da CEF pelos vícios construtivos (art. 265 do CC); (v) saber se a responsabilidade é exclusiva do construtor e dos responsáveis técnicos (art. 618 do CC e arts. 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966); (vi) saber se estão presentes ato ilícito, dano e nexo causal para danos morais (arts. 186 e 927 do CC); e (vii) saber se há divergência jurisprudencial apta a reformar o acórdão.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não houve omissão relevante, pois o acórdão enfrentou as teses e os embargos não apontaram vício do art. 1.022 do CPC.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para o alegado fato superveniente e enriquecimento sem causa, por demandar reexame probatório.

8. Não há julgamento extra petita, pois a indenização equivalente ao reparo se insere na interpretação lógico-sistemática do pedido.

9. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a responsabilidade solidária da CEF quando atua como gestora do FAR e agente executor de política habitacional, bem como para afastar a ilegitimidade com base no art. 618 do CC e na Lei n. 5.194/1966.

10. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a condenação por danos morais em hipóteses de vícios estruturais graves que extrapolam o mero inadimplemento.

11. O dissídio não foi comprovado por falta de similitude fática e cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ), restando prejudicado pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta as teses e afasta os embargos por inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, à luz do art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para o reconhecimento de fato superveniente e enriquecimento sem causa, por demandar reexame fático-probatório. 3. Não há julgamento extra petita quando a condenação em danos materiais equivalentes ao custo do reparo se insere na interpretação lógico-sistemática do pedido. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a responsabilidade solidária da CEF quando atua como gestora do FAR e agente executor de política pública habitacional. 5. Incide a Súmula n. 83 do STJ para afastar a ilegitimidade com base no art. 618 do CC e na Lei n. 5.194/1966, diante da atuação da CEF além de mera agente financiadora. 6. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a condenação por danos morais em hipóteses de vícios estruturais graves que extrapolam o mero inadimplemento. 7. O dissídio jurisprudencial não se demonstra sem similitude fática e cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 492, 493, 1.022 e 1.029, § 1º; CC, arts. 186, 265, 618, 884 e 927; Lei n. 5.194/1966, arts. 19 e 20; RISTJ, art. 255, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.535.261/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.972.466/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.150.998/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.611.226/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2018; STJ, AgInt no

AREsp n. 2.146.174/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023; STJ, AREsp n. 1583041/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgados em 26/11/2019.

## 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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2079069 - PE(2023/0188424-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADA** : **DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837**  
**RECORRIDO** : **MARIA DAS GRACAS DE SOUZA**  
**PROCURADOR** : **RAFAEL ALEX DA SILVA TORRES - PE035417**  
**INTERES.** : **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL DO PMCMV. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DA GESTORA DO FAR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região proferido em apelação cível que reduziu os danos morais e manteve a condenação por danos materiais por vícios de construção em imóvel do PMCMV.
2. A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos morais e materiais c/c obrigação de fazer para reparação de vícios construtivos em unidade habitacional do PMCMV adquirida com recursos do FAR.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar ao pagamento de danos materiais, limitados ao valor do imóvel, e de danos morais, com sucumbência recíproca e multa por litigância de má-fé.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para reduzir os danos morais, manteve os danos materiais e rejeitou preliminares e prejudiciais; os embargos de declaração foram desprovidos.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de teses (art. 1.022 do CPC); (ii) saber se fato superveniente e execução de obras afastam os danos materiais e se a condenação implicou enriquecimento sem causa (art. 493 do CPC e art. 884 do CC); (iii) saber se houve julgamento extra petita ao condenar em indenização equivalente ao custo de reparo (art. 492 do CPC); (iv) saber se há solidariedade da CEF pelos vícios construtivos (art. 265 do CC); (v) saber se a responsabilidade é exclusiva do construtor e dos responsáveis técnicos (art. 618 do CC e arts. 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966); (vi) saber se estão presentes ato ilícito, dano e nexo causal para danos morais (arts. 186 e 927 do CC); e (vii) saber se há divergência jurisprudencial apta a reformar o acórdão.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não houve omissão relevante, pois o acórdão enfrentou as teses e os embargos não apontaram vício do art. 1.022 do CPC.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para o alegado fato superveniente e enriquecimento sem causa, por demandar reexame probatório.

8. Não há julgamento extra petita, pois a indenização equivalente ao reparo se insere na interpretação lógico-sistemática do pedido.

9. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a responsabilidade solidária da CEF quando atua como gestora do FAR e agente executor de política habitacional, bem como para afastar a ilegitimidade com base no art. 618 do CC e na Lei n. 5.194/1966.

10. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a condenação por danos morais em hipóteses de vícios estruturais graves que extrapolam o mero inadimplemento.

11. O dissídio não foi comprovado por falta de similitude fática e cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ), restando prejudicado pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta as teses e afasta os embargos por inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, à luz do art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para o reconhecimento de fato superveniente e enriquecimento sem causa, por demandar reexame fático-probatório. 3. Não há julgamento extra petita quando a condenação em danos materiais equivalentes ao custo do reparo se insere na interpretação lógico-sistemática do pedido. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a responsabilidade solidária da CEF quando atua como gestora do FAR e agente executor de política pública habitacional. 5. Incide a Súmula n. 83 do STJ para afastar a ilegitimidade com base no art. 618 do CC e na Lei n. 5.194/1966, diante da atuação da CEF além de mera agente financiadora. 6. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a condenação por danos morais em hipóteses de vícios estruturais graves que extrapolam o mero inadimplemento. 7. O dissídio jurisprudencial não se demonstra sem similitude fática e cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 492, 493, 1.022 e 1.029, § 1º; CC, arts. 186, 265, 618, 884 e 927; Lei n. 5.194/1966, arts. 19 e 20; RISTJ, art. 255, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.535.261/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.972.466/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.150.998/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.611.226/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2018; STJ, AgInt no

AREsp n. 2.146.174/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023; STJ, AREsp n. 1583041/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgados em 26/11/2019.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região em apelação cível nos autos de ação de indenização.

O julgado foi assim ementado (fls. 952-955):

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. ILEGITIMIDADE PASSIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. PRESCRIÇÃO. DECADÊNCIA. NULIDADE DA SENTENÇA. PRELIMINARES REJEITADAS. IMÓVEL INTEGRANTE DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” E ADQUIRIDO COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. INTERDIÇÃO E DESOCUPAÇÃO. DANOS MORAIS. REDUÇÃO DO VALOR. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. 1. Apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF/FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR em face da Sentença que a condenou ao pagamento: a) da indenização por danos materiais em valor equivalente ao reparo total do imóvel, incluídas as áreas comuns, cujo valor será apurado em fase de liquidação de sentença, tomando-se por ponto de partida a planilha orçamentária constante do item 11.1.2 do Laudo Pericial e limitado ao valor do imóvel; b) ao pagamento de indenização por danos morais, fixada em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Os valores devidos serão corrigidos monetariamente e acrescidos dos juros legais, em observância aos critérios definidos no Manual de Cálculos da Justiça Federal. Em razão da sucumbência recíproca, fixou os honorários advocatícios em 5% (cinco por cento) do valor atualizado da causa, para cada polo da relação processual (Art. 86 do CPC), suspensa a exigibilidade em relação à parte Autora. Condenou a parte Autora ao pagamento de multa por litigância de má-fé no percentual de 1% do valor corrigido da causa, nos termos do art. 81 do Código de Processo Civil, o qual poderá ser executado pela parte Ré após o trânsito em julgado desta Sentença. 2. A Apelante suscita as preliminares de: a) ilegitimidade passiva sua, em razão de que sua participação se restringe à execução do Programa na condição de Representante Judicial do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, além de o Contrato em análise ter sido

firmado exclusivamente com o FAR; b) ilegitimidade passiva do FAR, haja vista a ausência de responsabilidade por eventuais vícios construtivos que devem recair sobre a Construtora Saint Enton LTDA.; c) litisconsórcio passivo necessário com a Construtora; d) consumação do prazo decadencial, nos termos do artigo 445 do Código Civil; e) prescrição do pedido de indenização formulado nos autos, nos termos do art. 206, § 3º, do Código Civil; f) nulidade da Sentença, por cerceamento de defesa, pois a condenação da Caixa Econômica Federal - CEF foi baseada no argumento de que não há notícia nos autos de comprovação do início dos trabalhos; no entanto, a “sentença foi proferida em 25/07/22, pouco mais de um mês após a data prevista para o início das obras, e a CEF/FAR não foi intimada para comprovar o início dos trabalhos nos autos”. No mérito alega, em síntese: 1) ausência de responsabilidade legal e contratual do FAR (Caixa Econômica Federal - CEF) por vícios de construção, os quais são de responsabilidade exclusiva da Construtora e dos Engenheiros responsáveis que assumiram, perante o CREA e mediante ART, a responsabilidade técnica pelo projeto e pela execução da obra (Arts. 19 e 20 da Lei n. 5.194/66); 2) que não foi demonstrado o nexo de causalidade “entre sua posição na lide e a responsabilidade que transferiu para a empresa incorporadora do empreendimento”; 3) impossibilidade de responsabilizar solidariamente o FAR/CEF quanto a danos físicos, sem que antes se investigue a existência de culpa “in elegendo” e “in vigilando”, de acordo com os arts. 186 e 927 do CC; 4) o Laudo Pericial não menciona qualquer problema relacionado ao imóvel objeto da lide, não podendo ser responsabilizada pelo pagamento dos danos materiais com base no aludido Laudo; 5) que não há que se falar em conduta ilícita da ora Apelante, nem da existência de nexo de causalidade entre a conduta/omissão havida e o prejuízo extrapatrimonial, não havendo justificativa que enseje o pagamento de indenização pleiteada pela parte Apelada, pois não se evidenciou qualquer dano material ou moral sofrido por esta, não sendo cabível o pagamento; 6) inexistência de dano moral decorrentes de vícios de construção em imóvel de propriedade resolúvel do FAR (representado pela Caixa Econômica Federal - CEF), garantido por alienação fiduciária; 7) inaplicabilidade das normas do CDC aos Contratos vinculados ao PMCMV, vez que não resta caracterizada a relação de consumo. Alternativamente, pede a fixação do valor da indenização por dano moral, segundo os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, sob pena de enriquecimento ilícito da recorrida; bem assim que “o quantum do dano material seja fixado com base no orçamento já elaborado pela CEF administrativamente, respeitando-se os limites do imóvel da recorrida”. 3. A parte Autora firmou com a Caixa Econômica Federal - CEF Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra, tendo por objeto imóvel no Programa “Minha Casa, Minha Vida” - PMCMV, adquirido com recursos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, instituído pela Lei n. 10.188/2001 como fito de atender a necessidade de moradia da população de baixa renda. 4. Nos termos dos arts. 1º, § 1º, e 2º, § 8º, da citada Lei, à Caixa Econômica Federal - CEF cabe a operacionalização do Programa de Arrendamento Residencial - PAR e a gestão do fundo financeiro privado a ser criado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao

Programa, havendo as operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis de obedecer aos critérios estabelecidos por essa Empresa (Art. 4º, parágrafo único). Em sendo assim, na condição de gestora do FAR e proprietária dos imóveis, é a Caixa Econômica Federal - CEF, durante a vigência do Contrato, responsável pelos vícios de construção de que eventualmente estejam eles eivados. 5. Na condição de gestora do FAR e proprietária dos imóveis vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, é a Caixa Econômica Federal - CEF, durante a vigência do Contrato, responsável pelos vícios de construção verificados nos imóveis, enquanto não exercida a opção de compra pelos Arrendatários. Considerando que os danos que se pretende ver reparados são decorrentes de vícios de construção em imóvel integrante do Fundo Arrendamento Residencial - FAR, cuja operacionalização, de fato, é de responsabilidade da Caixa Econômica Federal - CEF, sobressai a sua legitimidade passiva. Assim, nas situações em que a Caixa Econômica Federal - CEF atua como gestora de políticas públicas habitacionais, responde, solidariamente, com o construtor, por eventuais vícios de construção. Preliminares de ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal - CEF e de legitimidade passiva do FAR para responder pela cobertura de defeitos físicos no imóvel rechaçadas. 6. Urge esclarecer que esta egrégia Terceira Turma tem se pronunciado, em casos como o presente, pela “necessidade de prévio Requerimento Administrativo individualizado formalizado nos moldes definidos pelo programa “De Olho na Qualidade” da Caixa Econômica Federal” [...] No entanto, no caso em comento, embora não tenha sido comprovado o prévio Requerimento Administrativo, a CEF/FAR contestou a demanda, o que demonstra que a pretensão autoral não encontraria guarida na seara Administrativa, a demonstrar o interesse processual da parte Autora. Ademais, houve a juntada de Parecer Técnico de Engenharia bastante esclarecedor a cumprir esse requisito. 7. De acordo com o princípio da economia processual, [...] Preliminar de falta de interesse de agir da parte Autora não acatada. 8. No caso, tudo indica que o imóvel foi adquirido [...] tendo apresentado diversos vícios construtivos [...] 9. O entendimento do egrégio STJ é no sentido de que é de 10 (dez) anos o prazo de prescrição [...] 10. Estabelece o art. 618 do CC uma garantia, não a prescrição. [...] Preliminar de prescrição e prejudicial de decadência rejeitadas. 11. [...] resistência do Condomínio Réu, a empreiteira não conseguiu descarregar material nem iniciar os serviços e foi obrigada a desmobilizar a equipe. 12. A conclusão do Perito é pela existência de vícios de construção com grau de risco “nível crítico” [...] 13. O Superior Tribunal de Justiça já reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor [...] Súmula 297. [...] 14. A solidariedade emerge da natureza do Contrato celebrado entre as partes, [...] 15. Faz jus o Particular à indenização por danos morais [...] No entanto, deve ser minorada a condenação para o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). 16. Apelação parcialmente provida apenas para reduzir a condenação dos danos morais para o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Os embargos de declaração opostos foram desprovidos.



No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022 do CPC, visto que a Corte de origem não enfrentou omissões relevantes, indicadas nos embargos de declaração, sobre litisconsórcio passivo necessário com a Construtora Saint Enton Ltda., responsabilidade exclusiva do construtor, alcance do laudo pericial quanto à unidade da autora e aplicação dos artigos do CC e das leis invocadas, resultando em negativa de prestação jurisdicional;

b) 493 do CPC e 884 do CC, pois o Juízo deixou de considerar fato superveniente consistente na contratação e no início das obras de recuperação estrutural pela CEF/FAR, circunstância que desconstituiu o direito à indenização por danos materiais, bem como não oportunizou a intimação para comprovação do início efetivo dos trabalhos, configurando cerceamento de defesa, de modo que a manutenção da condenação por danos materiais, a despeito da execução das obras pela CEF/FAR, implicou enriquecimento sem causa diante da duplicidade de indenização pelo mesmo prejuízo;

c) 492 do CPC, porque houve julgamento *extra petita* devido à condenação ao pagamento de indenização para que a própria autora realize a reforma, quando o pedido condicionava, primeiro, à reparação pela ré e, na impossibilidade, ao pagamento integral do valor do imóvel;

d) 265 do CC, pois a solidariedade não se presume e deve resultar da lei ou da vontade das partes, mas o acórdão presumiu solidariedade sem base legal ou contratual, responsabilizando a CEF por vícios construtivos;

e) 618 do CC e 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966, porque a responsabilidade pela solidez e segurança da obra, pelo prazo de 5 anos, recai sobre o empreiteiro de materiais e execução, bem como porque a responsabilidade técnica pelas obras cabe aos profissionais e organizações regularmente registrados, com atribuição da

responsabilidade ao responsável técnico, reforçando a tese de responsabilidade exclusiva da construtora e de ilegitimidade passiva da CEF por vícios construtivos;

f) 186 e 927 do CC, já que não houve demonstração de ato ilícito, dano e nexo causal atribuíveis à CEF que justifiquem danos morais, tratando-se de inadimplemento contratual sem maiores desdobramentos.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu de precedentes do TRF da 2ª Região e do STJ ao reconhecer a legitimidade e a responsabilidade solidária da CEF por vícios construtivos e ao condená-la a danos morais em hipóteses de descumprimento contratual sem maiores desdobramentos. Indica como paradigmas a AC n. 201151050005750 (TRF2) e a AC n. 201251170014666 (TRF2), além do AgInt no AREsp n. 1.596.846/GO (STJ), todos no sentido de ilegitimidade do agente financeiro quando atua apenas como financiador e de não cabimento automático de danos morais.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva da CEF e se afaste sua responsabilidade por vícios construtivos, se anule o acórdão dos embargos por violação do art. 1.022 do CPC, se reconheça o julgamento *extra petita* quanto aos danos materiais e se exclua a condenação a danos morais. Requer ainda que se determine o retorno dos autos ao TRF da 5ª Região a fim de sanar as omissões e apreciar o litisconsórcio passivo necessário com a Construtora Saint Enton Ltda. ou, subsidiariamente, que se adéque a condenação aos limites do imóvel e aos fatos supervenientes.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos morais e materiais c/c obrigação de fazer em que a parte autora pleiteou a condenação da

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL a reparar vícios de construção no imóvel do Programa Minha, Casa Minha Vida, com pedidos de tutela de urgência para pagamento de aluguéis, interdição do bloco e realização de perícia, além de indenização por danos morais e, no mérito, com pedidos de reparação do imóvel ou pagamento integral do valor do bem, entrega de outro imóvel de igual padrão, com inversão do ônus da prova.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou a CEF ao pagamento de indenização por danos materiais em valor equivalente ao reparo total do imóvel, incluídas as áreas comuns, a ser apurado em liquidação, limitado ao valor do imóvel, bem como ao pagamento de danos morais de R\$ 15.000,00. Fixou honorários advocatícios em 5% para cada polo, com sucumbência recíproca, e aplicou à autora multa por litigância de má-fé de 1% do valor corrigido da causa. Anteriormente, havia deferido tutela para pagamento de aluguel mensal de R\$ 500,00, com suspensão pelo pagamento administrativo já realizado. Determinou a produção de prova pericial.

A Corte estadual deu parcial provimento à apelação da CEF para reduzir os danos morais a R\$ 10.000,00, manteve a sentença quanto à condenação por danos materiais e rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva da CEF e de litisconsórcio passivo necessário com a construtora, bem como as prejudiciais de decadência e prescrição. Posteriormente, negou provimento aos embargos de declaração, mantendo o acórdão por seus fundamentos.

### **I - Art. 1.022 do CPC**

A recorrente sustenta negativa de prestação jurisdicional, afirmando que os embargos de declaração apontaram omissões não enfrentadas pelo Tribunal de origem, a saber: litisconsórcio passivo necessário com a Construtora Saint Enton

Ltda.; responsabilidade exclusiva do construtor pelos vícios de construção; alcance do laudo pericial quanto à unidade específica da autora; e aplicação dos arts. 618 e 265 do Código Civil, 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966 e 20 da Lei n. 11.997/2009.

Os embargos foram rejeitados com o fundamento de que, “mesmo para fins de prequestionamento, os Embargos de Declaração não dispensam a presença dos requisitos de admissibilidade a que alude o artigo 1.022, do CPC, quais sejam: a omissão, a obscuridade, contradição ou erro material”, concluindo o Tribunal pela inexistência desses vícios e pelo inconformismo da parte.

A recorrente, porém, alega que suas teses não foram enfrentadas de modo específico e que o Tribunal limitou-se a reafirmar fundamentos do acórdão de apelação, sem resolver as questões concretas suscitadas nos aclaratórios.

O exame dos autos não revela omissão relevante no acórdão recorrido nem no julgado dos embargos de declaração.

O Tribunal de origem enfrentou, na apelação, as teses de ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal e do Fundo de Arrendamento Residual (FAR), litisconsórcio passivo com a construtora, prescrição e decadência, aplicação do CDC, responsabilidade por vícios construtivos e *quantum* dos danos morais, à luz do contrato e da Lei n. 10.188/2001, bem como do laudo pericial que apontou risco crítico na edificação, reduzindo apenas o valor dos danos morais.

Nos embargos de declaração, registrou expressamente a inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material; consignou a responsabilidade da CEF como gestora do FAR, a solidariedade decorrente da natureza do contrato e a pertinência do laudo pericial com a unidade da autora. Além disso, pontuou que os ditames da Lei n. 5.194/1966 e da Resolução BNH n. 171/1982 não haviam sido ventilados na contestação ou na apelação, configurando inovação recursal em embargos.

Cumpra destacar a fundamentação expressa do acórdão dos embargos, que reproduz os requisitos de cabimento previstos no Código de Processo Civil: “Mesmo para fins de prequestionamento, os Embargos de Declaração não dispensam a presença dos requisitos de admissibilidade a que alude o artigo 1.022, do CPC, quais sejam: a omissão, a obscuridade, contradição ou erro material” (fl. 999), concluindo-se pela inexistência de tais vícios e pela improcedência dos aclaratórios.

Assim, não houve omissão relevante a justificar a nulidade do acórdão por ofensa ao art. 1.022 do CPC, motivo pelo qual a alegação não merece prosperar.

## **II - Arts. 493 do CPC e 884 do CC**

A recorrente afirma que, após o ajuizamento, sobreveio fato relevante: contratação e mobilização da empresa Jatobeton (Contrato n. 0128/2022) para recuperação estrutural, com previsão de início em 2/5/2022, impedimento de acesso pelo condomínio e concessão de tutela judicial para autorização de obras.

As obras teriam se iniciado em outubro de 2022, com conclusão dos serviços internos e fase final de pintura. Não obstante, a sentença, de 25/7/2022, e o acórdão mantiveram condenação a danos materiais sem considerar o fato superveniente, o que violaria o art. 493 do CPC, que dispõe o seguinte:

Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.

Parágrafo único. Se constatar de ofício o fato novo, o juiz ouvirá as partes sobre ele antes de decidir.

Ademais, a recorrente sustenta enriquecimento sem causa, em duplicidade, nos termos do art. 884 do CC, porque a manutenção da condenação

por danos materiais, apesar da execução das obras pelo FAR/CEF, implicaria pagamento em dobro.

A insurgência não merece acolhimento.

O acórdão recorrido examinou o contexto fático atinente à contratação e à tentativa de início das obras de recuperação estrutural pela CEF/FAR, registrando que, à época da prolação da sentença, não havia comprovação de efetiva recomposição dos vícios construtivos, persistindo o quadro de risco estrutural classificado como crítico pelo laudo pericial.

A pretensão ao reconhecimento de fato superveniente apto a desconstituir ou modificar o direito à indenização por danos materiais exigiria a verificação do efetivo início, da suficiência e da conclusão das obras, providência que demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Do mesmo modo, a alegação de enriquecimento sem causa pressupõe a demonstração inequívoca de duplicidade indenizatória, igualmente dependente da reapreciação da prova dos autos, o que inviabiliza o exame da suposta ofensa ao art. 884 do Código Civil.

### **III - Art. 492 do CPC**

A recorrente alega nulidade por julgamento *extra petita*, pois a inicial delimitou pedido sucessivo: reparação do imóvel pela ré e, somente na impossibilidade, pagamento integral do valor do bem ou entrega de outro imóvel de igual padrão.

A sentença, confirmada em parte pelo acórdão, condenou a CEF ao pagamento de indenização por danos materiais “em valor equivalente ao reparo total do imóvel [...] cujo valor será apurado em liquidação” (fls. 334-336; 937-

940), o que, segundo a recorrente, desloca o encargo para que a própria autora promova a reforma, fora dos limites objetivos do pedido, contrariando o art. 492 do CPC, invocado nas razões.

Não se configura julgamento *extra petita*. O acórdão recorrido manteve a condenação por danos materiais em valor equivalente ao custo de reparação do imóvel, limitado ao valor do bem, solução compatível com o pedido formulado na inicial, que contemplou, de forma sucessiva, a reparação do imóvel ou a correspondente indenização.

A definição do modo de satisfação da obrigação decorreu da constatação de persistência dos vícios construtivos e da ausência de reparação efetiva, não havendo extrapolação dos limites objetivos da demanda, em consonância com a orientação desta Corte de que não há julgamento *extra petita* quando o provimento jurisdicional se insere no âmbito lógico do pedido deduzido.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME. NECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015 INCABÍVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1. Este Tribunal Superior possui entendimento de que não há ocorrência de julgamento extra petita, com violação ao princípio da congruência, quando o provimento jurisdicional firmado deriva da compreensão lógico-sistemática do pedido, entendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda.**

2. A autora formulou pedido de reparação de danos materiais, e o Tribunal de origem concluiu que para a definição do valor devido, com o fim de se evitar o enriquecimento ilícito, é imprescindível a liquidação de sentença.

3. Rever o entendimento das instâncias ordinárias, pressupõe o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

4. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência do meio de impugnação para autorizar sua imposição, situação esta não configurada no caso.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.535.261/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284/STF. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CARACTERIZADO. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

II - A jurisprudência desta Corte considera que quando a arguição de ofensa ao dispositivo de lei federal é genérica, sem demonstração efetiva da contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284, do Supremo Tribunal Federal.

**III - O acórdão recorrido adotou entendimento consolidado nesta Corte, segundo o qual o "vício de julgamento extra petita não se vislumbra na hipótese do juízo a quo, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constante nos autos, proceder à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu. O julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico - sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda, aplicando o princípio da equidade".**

IV - Não apresentação de argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida.

V - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

VI - Agravo Interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.972.466/DF, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022, destaquei.)

Dessa forma, a alegação não se sustenta.



#### IV - Art. 265 do CC

A recorrente argumenta que o acórdão presumiu solidariedade entre CEF e construtora, sem base legal ou contratual, violando o art. 265 do CC. Argumenta que não há cláusula contratual atribuindo solidariedade à CEF por vícios de construção, nem lei específica que a imponha no caso concreto. Pondera que a afirmação de que a solidariedade “emerge da natureza do contrato” contraria a exigência expressa do dispositivo civil, razão pela qual pugna pelo afastamento da responsabilidade solidária.

A tese de inexistência de solidariedade não precede.

Embora o art. 265 do Código Civil disponha que a solidariedade não se presume, o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade solidária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL a partir de sua atuação como gestora do Fundo de Arrendamento Residencial e proprietária do imóvel durante a vigência contratual, extraindo tal conclusão do regime jurídico aplicável ao programa habitacional.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, quando a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL atua como agente executora de política pública habitacional, e não como mera agente financeira, pode responder solidariamente por vícios construtivos.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. RECONHECIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

**1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas**

**federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.**

2. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.150.998/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AMEAÇA DE DESABAMENTO DE PRÉDIO CONSTRUÍDO DENTRO DE SEGMENTO POPULAR INCLUÍDO NAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO DO PODER PÚBLICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS AGENTES ENVOLVIDOS. INSINDICABILIDADE DO CONTRATO REALIZADO ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO.

1. Controvérsia remanescente em torno da responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal (CEF), da Caixa Seguradora e da Construtora Celi por danos construtivos em sede de ação civil pública contra elas ajuizada pelo Ministério Público Federal.

2. Caso concreto em que a competência para o processo e julgamento da pretensão de pagamento de seguro habitacional acaba por ser irrelevante, tendo a CEF sido incluída no polo passivo em face do complexo de negócios a viabilizar o acesso da população de baixa renda à casa própria, tendo o feito tramitado desde o princípio junto à Justiça Federal.

**3. Reconhecida a responsabilidade da CEF, conjuntamente com a construtora, pelos danos verificados em empreendimento habitacional para população de baixa renda, em que atuara mais do que como um mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas públicas. Insindicabilidade do contrato. Enunciados 5 e 7/STJ.**

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp n. 1.611.226/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022, destaquei.)

Assim, a conclusão do Tribunal a quo está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, o que atrai o óbice da Súmula 83 do STJ, também aplicável à alínea a do art. 105, III da CF.

## **V - Arts. 618 do CC e 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966**

A recorrente sustenta que a responsabilidade por vícios construtivos é do construtor e dos responsáveis técnicos, conforme o art. 618 do CC. Invoca ainda os arts. 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966. Complementa com a Resolução BNH n.

171/1982: “[...] ao Agente Financeiro caberá vistorias e fiscalizar as obras para efeito de comprovação da aplicação de recursos do empréstimo [...]” (fl. 1.026).

Com base nesses normativos, afirma a ilegitimidade da CEF para responder por vícios construtivos quando atua como agente financeira e gestora, sem atribuição legal de execução da obra.

É certo que o art. 618 do Código Civil atribuiu ao empreiteiro de materiais e execução a responsabilidade pela solidez e segurança da obra pelo prazo de 5 anos, bem como que os arts. 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966 imputaram aos profissionais habilitados a responsabilidade técnica pela execução das obras. Todavia, o acórdão recorrido afastou a tese de ilegitimidade da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ao reconhecer que sua atuação extrapolou a de mera agente financeira, inserindo-se no contexto de execução de política pública habitacional.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça distingue, de forma clara, as hipóteses em que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL atua apenas como financiadora daquelas em que desempenha papel ativo na operacionalização do empreendimento, admitindo, nesta última situação, sua legitimidade e responsabilidade por vícios construtivos, conforme acima elucidado.

Nessa parte, portanto, incide mais uma vez o óbice da Súmula 83 do STJ.

#### **VI - Arts. 186 e 927 do CC**

A recorrente defende a inexistência de ato ilícito, dano e nexo causal atribuíveis à CEF, devendo ser afastada a condenação por danos morais.

Argumenta que, à luz da jurisprudência, o simples inadimplemento contratual ou a mera existência de vícios, sem maiores desdobramentos, não geram automaticamente dano moral. Citando o seguinte excerto do AgInt no AREsp 1.596.846/GO (fl. 1038):

[...] a indenização pelos danos extrapatrimoniais foi concedida automaticamente com a constatação dos vícios construtivos [...] a jurisprudência desta Corte entende que não é cabível a condenação em indenização por danos morais [no] simples descumprimento contratual [...] É possível, entretanto, sua configuração nesses casos, desde que haja maiores desdobramentos [...].

A insurgência relativa aos danos morais merece exame específico. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que o dano moral não se presume em hipóteses de vícios construtivos, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero inadimplemento contratual.

No caso, entretanto, o acórdão recorrido consignou a existência de vícios estruturais graves, com classificação de risco crítico, interdição e desocupação do imóvel, circunstâncias que ultrapassaram o mero dissabor contratual e atingiram, de forma relevante, a esfera existencial da parte autora.

A condenação por danos morais, nessas condições, alinha-se à orientação do STJ, que admite a reparação extrapatrimonial diante de consequências anormais e gravosas decorrentes dos vícios construtivos.

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

**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. Na hipótese, a conduta da construtora extrapolou o simples aborrecimento ou dissabor, causando séria angústia e sofrimento íntimo aos autores e sua família, não se caracterizando como mero inadimplemento contratual.**

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2018, DJe de 16/11/2018, destaquei.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. DANOS

MORAIS. DANOS MATERIAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE ULTRAPASSA MERO DISSABOR. RISCO À INTEGRIDADE FÍSICA. RISCO DE DESABAMENTO. PROBLEMAS PROGRESSIVOS E DEFEITOS. PERÍCIA REALIZADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 83 DO STJ. NÃO IMPUGNAÇÃO PELA PARTE RECORRENTE. INCABÍVEL DISSÍDIO PARA MESMO TRIBUNAL. SÚMULA 13 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais pela entrega de imóvel com defeitos e problemas progressivos.

**2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o mero descumprimento contratual não enseja indenização por dano moral.**

**3. No caso, contudo, não se trata apenas de descumprimento contratual. A parte agravante entregou um imóvel com defeitos, diversos problemas e que poderiam até mesmo gerar danos à integridade física dos agravados. Excepcionalidade da jurisprudência do STJ. Danos que ultrapassam o mero dissabor. Cabimento dos danos morais.**

[...]

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.146.174/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023, destaquei.)

Nessa parte, portanto, incide mais uma vez o óbice da Súmula 83 do STJ.

## **VII - Divergência jurisprudencial**

Quanto ao dissídio jurisprudencial, a parte recorrente deixou de demonstrar a existência de similitude fática e o cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, consoante os arts. 1.029, 1º do CPC, e 255, § 1º do RISTJ.

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, a, da Constituição Federal, em razão da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. COMPENSAÇÃO. DÉBITOS EM ABERTO. REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICOPROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ALÍNEA C PREJUDICADA.

[...]

3. O óbice da Súmula 7 do STJ atinge também o Recurso Especial interposto com fundamento na alínea c do inciso III do artigo 105 da Constituição da República porque impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do Recurso Especial, apenas em relação ao art. 1.022 do CPC/2015, e, nessa parte, não provido.

( AREsp 1583041/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, julgado em 26/11/2019, DJe 19/12/2019.)

Nessa parte, portanto, o recurso não deve ser conhecido.

### **VIII - Conclusão**

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**REsp 2.079.069 / PE**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0188424-5

Número de Origem:

00061325720224058300 08169584620214058300 61325720224058300 8169584620214058300

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837

RECORRIDO : MARIA DAS GRACAS DE SOUZA

PROCURADOR : RAFAEL ALEX DA SILVA TORRES - PE035417

INTERES. : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

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

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 30 de março de 2026