



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2622740 - RJ(2024/0151304-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : LUCIANA DE SOUZA
ADVOGADOS : HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido não padece de vícios de fundamentação ou omissão, pois enfrentou os pontos nodais da lide de forma clara e coerente, sendo desnecessário o exame exaustivo de todas as notas técnicas e dispositivos legais invocados pela parte recorrente.

2. O livre acesso à jurisdição dispensa o prévio exaurimento da via administrativa ou a utilização de canais internos de qualidade da instituição financeira, mormente quando a contestação apresentada pelas rés confirma a resistência à pretensão autoral.

3. A construtora e a Caixa Econômica Federal respondem solidariamente pelos danos físicos decorrentes de falhas na execução de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, dada a natureza de agentes executores de política habitacional para baixa renda.

4. A pretensão de reparação por vícios construtivos possui natureza indenizatória e sujeita-se ao prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil, estando impossibilitada a revisão do *quantum* compensatório e da existência do dano moral pelo óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2622740 - RJ(2024/0151304-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : LUCIANA DE SOUZA
ADVOGADOS : HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido não padece de vícios de fundamentação ou omissão, pois enfrentou os pontos nodais da lide de forma clara e coerente, sendo desnecessário o exame exaustivo de todas as notas técnicas e dispositivos legais invocados pela parte recorrente.

2. O livre acesso à jurisdição dispensa o prévio exaurimento da via administrativa ou a utilização de canais internos de qualidade da instituição financeira, mormente quando a contestação apresentada pelas rés confirma a resistência à pretensão autoral.

3. A construtora e a Caixa Econômica Federal respondem solidariamente pelos danos físicos decorrentes de falhas na execução de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, dada a natureza de agentes executores de política habitacional para baixa renda.

4. A pretensão de reparação por vícios construtivos possui natureza indenizatória e sujeita-se ao prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil, estando impossibilitada a revisão do *quantum* compensatório e da existência do dano moral pelo óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

“SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). VÍCIO DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. DANO MORAL. SENTENÇA CONFIRMADA. No âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, quando a Caixa Econômica atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, e escolhe e contrata a construtora, ela responde pelos vícios graves de construção (e pode regredir contra a construtora). Laudo pericial que aponta falhas e vícios de construção que comprometem o imóvel. Reconhecida a responsabilidade solidária da CEF e da construtora, quer pela aplicação do Código Civil quer diante da relação de consumo. Compensação moral fixada no valor de R\$ 10.000,00, adotado pela Turma em casos símiles. Apelações das rés desprovidas.” (e-STJ, fls. 1084)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 1231-1235).

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

(i) arts. 1.022, I e II, do CPC: teria havido omissão e contradição não sanadas no julgamento dos embargos de declaração, pois o acórdão não teria enfrentado questões capazes de alterar o resultado (interesse de agir, ilegitimidade, prescrição/decadência, enriquecimento sem causa e danos morais), o que configuraria violação ao dever de fundamentação integrativa.

(ii) arts. 485, VI, e 1.022, II, do CPC: a parte sustentou que, em empreendimentos vinculados ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), a indenização direta em dinheiro por vício construtivo seria incompatível com o regime contratual, devendo antes ser acionado o programa “De Olho na Qualidade”; sem esse acionamento, haveria falta de interesse de agir e omissão do acórdão quanto à Nota Técnica 34/2021.

(iii) arts. 485, VI, e 1.022, II, do CPC: a parte alegou que a ausência de reclamação administrativa formal à Caixa Econômica Federal e/ou à construtora, para oportunizar solução extrajudicial dos vícios, caracterizaria falta de interesse de agir; o acórdão teria rejeitado a preliminar com fundamentação insuficiente e sem enfrentar os argumentos específicos.

(iv) arts. 489, V e VI, e 1.022, II, do CPC: a recorrente afirmou ilegitimidade passiva da construtora em contratos do Programa Minha Casa Minha Vida (FAR), porque o ajuste teria sido firmado exclusivamente entre adquirente e CEF; o acórdão teria mantido a condenação sem enfrentar os argumentos e sem individualizar precedentes aplicados, incorrendo em motivação deficiente.

(v) art. 487, II, do CPC, e art. 27 do CDC: teria ocorrido prescrição quinquenal da pretensão indenizatória, pois a ação foi proposta mais de cinco anos após a entrega das chaves; ao aplicar o prazo decenal do Código Civil, o acórdão teria negado vigência à norma específica do consumidor.

(vi) art. 487, II, do CPC, e art. 26, caput, II, §§ 1º e 2º, I, do CDC: a recorrente sustentou decadência quanto aos vícios aparentes e de fácil constatação, porque o prazo de 90 dias teria sido ultrapassado; o acórdão, ao afastar a decadência sem correlação adequada com o caso, teria incorrido em violação à norma consumerista.

(vii) art. 93, IX, da CF, e art. 1.022, II, do CPC: a condenação por danos morais teria sido mantida sem fundamentação suficiente, limitando-se a conceitos genéricos e sem indicação de circunstâncias excepcionais; haveria, portanto, ausência de motivação adequada e manutenção de omissões relevantes.

(viii) arts. 884 e 944 do CC: o pagamento direto em dinheiro por danos materiais e a condenação por danos morais, nas condições do caso, teriam gerado enriquecimento sem causa e desproporção; subsidiariamente, a quantia fixada para dano moral deveria ser reduzida em atenção à razoabilidade e proporcionalidade.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1400-1418).

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

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora adquiriu unidade habitacional pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e alegou a existência de vícios construtivos no imóvel — infiltrações, problemas nas instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos rachados e soltos, umidade e falhas de impermeabilização — imputando à Caixa Econômica Federal (CEF) o dever de fiscalização da obra. Propôs ação indenizatória para receber, em pecúnia, os valores necessários à reparação dos danos materiais e compensação por danos morais, requerendo a produção de prova pericial.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando indenização por danos materiais no valor de R\$ 13.958,83 e danos morais de R\$ 10.000,00, com responsabilidade solidária da CEF e da construtora Cury. O dispositivo final foi ajustado por embargos de declaração, que corrigiram o valor dos danos materiais e fizeram constar a condenação solidária de ambos os réus (e-STJ, fls. 775-786).

No acórdão, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região negou provimento às apelações da CEF e da Cury, manteve integralmente a sentença e majorou honorários em 1% para cada ré. A Turma assentou que, no PMCMV com recursos do Fundo de Arrendamento

Residencial (FAR), a CEF atuou como agente executor de política habitacional, respondendo solidariamente com a construtora pelos vícios de construção, à luz do Código Civil (art. 186 e art. 618) e do Código de Defesa do Consumidor (arts. 2º, 3º e 14), reconheceu a prescrição decenal da pretensão indenizatória (art. 205 do Código Civil), afastou a necessidade de exaurimento administrativo e manteve o dano moral em R\$ 10.000,00 com base em laudo pericial que constatou falhas graves de construção (e-STJ, fls. 1074-1084).

Arts. 489, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil - CPC

Não se verifica negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido e o julgamento dos embargos de declaração enfrentaram, com fundamentação suficiente, os temas centrais suscitados: interesse de agir, legitimidade passiva, regime de prescrição/decadência e cabimento/quantum de danos materiais e morais, conforme se observa:

“Não houve omissão do julgado quanto à alegada ilegitimidade passiva da construtora CURY, e se houve foi da parte, já que o tema nem sequer foi ventilado em apelação (Evento 194).

O recurso da ré abordou os seguintes assuntos a título de preliminares e prejudicial de mérito: falta de interesse de agir, nulidade da sentença por falta de fundamentação, e prescrição/decadência. No mérito, a apelante apontou a inexistência de vícios construtivos, a perfeita execução dos projetos, expiração das garantias, mau uso ou falta de manutenção dos moradores, perícia judicial infundada e desconexa com a realidade, e inexistência de danos materiais e morais. E tais matérias foram examinadas no acórdão ora embargado.

De todo modo, basta dizer que o voto condutor foi expresso ao incorporar a fundamentação exposta na sentença, a qual por sua vez se reportou à anterior decisão do Evento 42, onde a alegada ilegitimidade passiva da construtora foi expressamente analisada e refutada (item “iii”), sob o seguinte fundamento:

“iii) Ilegitimidade Passiva – Cury Construtora Rejeito a alegação de ilegitimidade passiva da empresa Cury Construtora e Incorporadora S. A., uma vez que realizou a construção do empreendimento em que se localiza o imóvel objeto dos autos (evento 56, anexos 5 e 6), em unidade habitacional disponibilizada pelo Programa Minha Casa Minha Vida e fornece garantia ao imóvel, vide Manual do Proprietário acostado aos autos (evento 56, anexo 5)”.

Nada havia, portanto, a acrescentar.

Com relação à suposta falta de interesse de agir da parte autora, o acórdão expressamente assinalou que, “embora recomendável, não era necessário o prévio exaurimento da via administrativa, com a comunicação à CEF ou à construtora dos problemas enfrentados, nem isso é motivo para afirmar a carência de ação ou extinguir o feito. A própria resistência das rés nestes autos demonstra que dificilmente seriam sanados os vícios, atribuídos à falta de manutenção e ao desgaste natural.”

Quanto às alegadas prescrição e decadência, também não houve omissão alguma. A matéria foi examinada, como se vê a seguir:

“No que se refere à alegação de ocorrência de decadência ou prescrição, ao contrário do alegado pela ré, aqui incide o prazo de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil, como já o disse o Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO

DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO
INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL.
ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.

2. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

4. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

5. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

6. Recurso especial conhecido e provido." (STJ, R Esp 1717160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, 3ª Turma, D Je 26/03/2018).

Como visto, a unidade do empreendimento foi entregue à autora em 2014, de modo que a ação proposta em 2020 não foi atingida pela prescrição".

No que tange ao pagamento direto da indenização por danos materiais ao ocupante do imóvel, foi observado no julgado que:

"Por outro lado, não há base para o receio de efetuar o pagamento de quantia diretamente à adquirente, e o valor afinal não ser empregado no conserto do imóvel.

A solução é melhor do que aguardar pela realização dos reparos, e as idas e vindas com os setores responsáveis, como sói acontecer nesses casos. Ademais, caso o imóvel não seja reparado pelo principal interessado, após o recebimento da quantia para tanto, ela não poderá reclamar pelos mesmos defeitos posteriormente".

Quanto à caracterização da responsabilidade das rés pelos danos constatados, seja sob a ótica do Código Civil ou do Código do Consumidor, o acórdão foi expresso ao assentar que "mesmo sob a perspectiva da responsabilidade subjetiva, esta se configura (art. 186 do Código Civil) diante do laudo pericial acima transcrito. Mas ela se configura objetivamente, diante do ajuste de empreitada travado (cf. artigo 618 do CC) e diante, também, da incidência da Lei n.º 8.078/90. A parte autora é a destinatária final do serviço (art. 2º do CDC) e, por outro lado, a CEF e a construtora são as fornecedoras (art. 3º do CDC), advindo daí a responsabilidade objetiva (art. 14 do CDC), sem que demonstradas as excludentes previstas no art. 14, § 3º, do CDC."

Não houve contradição alguma neste particular, como aponta a CEF, pois a sua responsabilidade foi embasada em precedente do próprio STJ, ante sua atuação como agente executor de políticas federais para promoção da moradia (R Esp n.º 1102539 e 1534952), juntamente com a da construtora, à luz dos arts. 186 e 618 do CC.

Ademais, o precedente agora invocado nem sequer é específico sobre a matéria aqui debatida, pois trata de comissão de corretagem, e apenas lateralmente afirmou a inexistência de relação de consumo (Tema 960) no âmbito da Faixa 1 dos empreendimentos do PMCMV, aspecto particular nem

sequer debatido ou comprovado pela CEF ao longo do feito. Vale anotar, ainda, que no apelo desta ré não havia qualquer menção ao referido tema repetitivo n.º 960, julgado em 2018.

Por fim, quanto à indenização por danos morais, foram considerados “os evidentes transtornos suportados pela parte autora”, e que o valor da reparação é aferido de acordo com a média de casos similares e as particularidades do caso, em que constatados danos materiais que causaram inconvenientes e transtornos além do mero aborrecimento cotidiano, que envolveram até vazamento de esgoto sanitário. Resta claro, portanto, que não se trata de inconveniente meramente estético do imóvel, ou de descumprimento contratual, como alega a embargante.

Em suma, eventual divergência entre o resultado do julgamento e a análise de provas pretendida pelo interessado ou entre o resultado e a interpretação da legislação desejada pela parte não justificam a oposição de embargos de declaração.” (e-STJ, fls. 1232-1233)

A ausência de menção expressa à Nota Técnica 34/2021, ao “De Olho na Qualidade” e ao art. 884 do Código Civil não caracteriza omissão, pois o tribunal local decidiu as questões com fundamentos próprios e claros. A recorrente não demonstra, de forma específica, argumento essencial e apto a modificar o resultado que tenha permanecido sem apreciação, apesar dos embargos de declaração.

Assim, não se configuram violações aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil no caso concreto, já que o tribunal de origem analisou todos os pontos fundamentais para formar seu convencimento. Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. MODIFICAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal a quo se manifesta, clara e fundamentadamente, acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, apreciando-a e apontando as razões de seu convencimento, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, como verificado.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que ficou evidente o nexo de causalidade entre a conduta do preposto da parte ré e o acidente, e que estaria comprovada a incidência dos danos materiais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, vedado em recurso especial.

5. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal de origem não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

6. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp n. 2.523.222/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

Seguem precedentes no mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024; AgInt no AREsp n. 2.102.991/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022.

Art. 485, VI, do Código de Processo Civil e art. 884 do Código Civil

Não prospera a preliminar de falta de interesse de agir da parte autora, fundamentada na ausência de acionamento prévio do programa "De Olho na Qualidade". O entendimento pacífico desta do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que não se exige o esgotamento da via administrativa como condição para o ajuizamento de ações judiciais, em atenção ao princípio constitucional do livre acesso à Justiça. Nesse sentido:

“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. PRESTAÇÃO DE CONTAS. FUNDO 157. ESGOTAMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. DESNECESSIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Não constitui requisito para a aferição do interesse processual a comprovação do encaminhamento de requerimento administrativo daquilo que se postula judicialmente.

2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp n. 1.954.342/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.)

Nesse mesmo sentido: REsp n. 1.796.394/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 30/5/2022; AgInt no REsp n. 1.685.929/RS, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 27/5/2022.

O entendimento do tribunal local seguiu esse entendimento, conforme se infere:

“Embora recomendável, não era necessário o prévio exaurimento da via administrativa, com a comunicação à CEF ou à construtora dos problemas enfrentados, nem isso é motivo para afirmar a carência de ação ou extinguir o feito. A própria resistência das rés nestes autos demonstra que dificilmente seriam sanados os vícios, atribuídos à falta de manutenção e ao desgaste natural.” (e-STJ, fl. 1077)

Quanto ao risco de enriquecimento sem causa, alegado pela construtora recorrente em razão da condenação em dinheiro para a reparação dos vícios, verifica-se que a matéria não foi examinada pela instância inferior. O acórdão que julgou o agravo de instrumento e o aresto dos embargos de declaração não trataram desses temas. A ausência de manifestação do Tribunal de origem sobre esses dispositivos legais impede o conhecimento do recurso por falta de prequestionamento.

Nesse cenário, incide a Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, que considera inadmissível o recurso quando a questão federal suscitada não foi ventilada na decisão recorrida. A falta de debate prévio sobre as normas de distribuição impossibilita o acesso à via especial. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E OBRIGAÇÃO DE PAGAR C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA ANTECIPADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado.

Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

2. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. Não se considera preenchido o requisito do prequestionamento (prequestionamento implícito) quando o tribunal de origem não debate efetivamente acerca da matéria inserta no dispositivo de lei federal.

4. A simples transcrição das ementas, sem o correspondente cotejo analítico entre os paradigmas e o acórdão recorrido e sem a demonstração da identidade ou similitude fática entre eles nos moldes do RISTJ, impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional.

5. A falta de prequestionamento impede a análise do dissenso jurisprudencial, porquanto inviável a comprovação da similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado.

6. Agravo interno desprovido.” (AgInt no REsp n. 2.041.495/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. JUROS. LIMITAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INSS. INSTRUÇÃO NORMATIVA. PORTARIA. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 280/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIDO.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Descabe conhecer do recurso especial na hipótese em que o exame da controvérsia exige a apreciação de dispositivos de legislação local. Súmula nº 280 do STF.

3. O Superior Tribunal de Justiça entende que a falta de prequestionamento obsta o conhecimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.

4. Recurso especial não conhecido.” (REsp n. 2.239.298/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Art. 489, V e VI, do Código de Processo Civil

Sobre a alegação de ilegitimidade passiva da construtora recorrente, o tribunal local analisou decidiu o seguinte:

“De todo modo, basta dizer que o voto condutor foi expresso ao incorporar a fundamentação exposta na sentença, a qual por sua vez se reportou à anterior decisão do Evento 42, onde a alegada ilegitimidade passiva da construtora foi expressamente analisada e refutada (item “iii”), sob o seguinte fundamento:

“iii) Ilegitimidade Passiva – Cury Construtora

*Rejeito a alegação de ilegitimidade passiva da empresa Cury Construtora e Incorporadora S. A., uma vez que realizou a construção do empreendimento em que se localiza o imóvel objeto dos autos (evento 56, anexos 5 e 6), em unidade habitacional disponibilizada pelo Programa Minha Casa Minha Vida e forneceu garantia ao imóvel, vide Manual do Proprietário acostado aos autos (evento 56, anexo 5)”.
Nada havia, portanto, a acrescentar.” (e-STJ, fl 1232)*

Em casos que envolvem o Programa Minha Casa, Minha Vida, a construtora é solidariamente responsável pelos vícios da obra, juntamente com a Caixa Econômica Federal - CEF, a qual atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda. Nesse sentido:

“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.)

Art. 487, II, do Código de Processo Civil; arts. 26, inciso II, § 1º e § 2º, I, e 27, do Código de Defesa do Consumidor

No tocante às teses de decadência e prescrição suscitadas pela recorrente, a pretensão de indenização por vícios construtivos tem natureza condenatória, submetendo-se, portanto, a prazo prescricional, e não decadencial. Assim, são inaplicáveis os prazos decadenciais de noventa dias do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor e de cento e oitenta dias do art. 618, parágrafo único, do Código Civil. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO. ART. 26 DO CDC, ART. 618 DO CC. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. MÍNIMO DE GARANTIA DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES.

1. Conforme entendimento jurisprudencial da Segunda Seção, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente de vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC.

2. A jurisprudência do STJ destaca que o prazo previsto no art. 618 do CC é meramente para irredutibilidade de garantia mínima, não tendo nenhuma influência com o prazo prescricional, o qual tem como termo a quo a constatação do vício. Precedentes.

3. "A 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ". (AgInt no

AREsp n. 438.665/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 24/9/2019).

Agravo interno improvido.” (AgInt no AREsp n. 2.172.556/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023; AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020; AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.

Aplica-se à pretensão indenizatória decorrente do inadimplemento contratual o prazo prescricional geral decenal de que trata o artigo 205 do Código Civil. Considerando que a entrega das chaves ocorreu em 14 de agosto de 2015 e a ação foi ajuizada em 17 de agosto de 2020, não se operou o decurso do prazo prescricional de dez anos. Nesse sentido:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 e 1.022 do CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos em imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 2.142.869/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.705.382/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 1º/2/2021.

O acórdão recorrido alinhou-se à jurisprudência desta Corte, conforme se observa:

“No que se refere à alegação de ocorrência de decadência ou prescrição, ao contrário do alegado pela ré, aqui incide o prazo de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil [...]

Como visto, a unidade do empreendimento foi entregue à autora em 2014, de modo que a ação proposta em 2020 não foi atingida pela prescrição.” (e-STJ, fl. 1077)

Arts. 884 e 944 do Código Civil

Por fim, no que concerne à indenização por danos morais, a jurisprudência desta Corte admite a condenação em casos de vícios construtivos que ultrapassam o mero dissabor, afetando a dignidade e a tranquilidade do morador. No caso, a precária condição de habitabilidade do imóvel, com vícios graves como comprometimento total do revestimento e infiltrações, evidencia a lesão a interesse existencial e a angústia que transcende o mero aborrecimento. Nesse sentido:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. INFILTRAÇÕES E RACHADURAS NA UNIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. A conclusão adotada na origem, de que caracterizado o dano moral em decorrência de vícios construtivos e defeitos apresentados no imóvel, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.224.353/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)

“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.

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula 83 do STJ).

5. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração mediante precedentes atuais de que a

jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes invocados.

6. Não se admite recurso especial por dissídio entre julgados do mesmo Tribunal nos termos da Súmula 13 do STJ.

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.)

Segue trecho do acórdão recorrido onde resta evidenciada a caracterização do dano moral, bem como o arbitramento do valor da indenização:

“E não é necessária especialização médica ou na área de saúde para dizer que infiltrações e problemas de esgoto são potencialmente perigosos à saúde humana (quesitos 5.09 e 5.24).

O tempo de reparos de quatro semanas e a necessidade de desocupação do imóvel foram justificados pela necessária interdição da cozinha e do banheiro, elementos essenciais ao uso da residência (quesito 5.32). Difícil sustentar a tese de que os moradores deverão suportar a convivência com as obras sem banheiro ou cozinha disponíveis, ainda que, tecnicamente, possam ser feitas de modo setorizado, como alega a construtora.

[...]

Em laudo complementar, tal aspecto foi melhor explicado (Evento 140, p. 07):

“Foram observadas evidências de vazamento de água que incide em área de teto rebaixado em gesso do banheiro social e da cozinha do apartamento vistoriado, sendo tal vazamento intermitente e, portanto, oriundo das instalações de esgoto do apartamento imediatamente acima e das instalações de esgotamento sanitário do bloco. A responsabilidade na realização dos serviços de instalação dos tubos e ramais, caixas sifonadas, ralos e dispositivos/elementos/conexões das instalações de esgotamento sanitário do banheiro social do apartamento imediatamente acima, bem como das instalações de esgotamento sanitário do bloco é da construtora que realizou, como se sabe, direta ou indiretamente a execução, razão pela qual não se pode atribuir a terceiros tal responsabilidade, como pretende, em seu texto, o eminente assistente.

[...]

Assim, os evidentes transtornos suportados pela parte autora decorrentes dos vícios de construção justificam a reparação por dano moral.

O valor da reparação do dano moral, de regra, é fixado em duas fases: (i) na primeira afere-se o valor médio operado para situações similares e (i i) no segundo, chega-se ao valor final, balanceando se há particularidades que recomendam a diminuição ou acréscimo do montante inicial.

Por isso, nada impõe a redução da quantia arbitrada pela sentença, de R\$ 10.000,00, adotada em casos símiles.” (e-STJ, fl. 1079-1081)

Nesse ponto, é inviável o reexame da conclusão tomada no acórdão recorrido, em virtude do óbice do enunciado da Súmula 7, do Superior Tribunal de Justiça.

Já em relação à quantia da indenização arbitrada, o valor fixado de R\$ 10.000,00 não se mostra flagrantemente desproporcional ou irrazoável, considerando a dimensão do evento danoso, não autorizando a sua revisão nesta instância. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. IMÓVEL COM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. (...)" (AgInt no REsp 1.834.730/RO, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/09/2020, DJe de 1º/10/2020).

2. No caso, inexistente violação aos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, na medida em que o eg. Tribunal a quo descreveu as circunstâncias, tais como vícios de construção no imóvel recém-entregue, que extrapolaram o mero aborrecimento, mantendo a indenização a título de danos morais no quantum de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), fixada na sentença.

3. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp n. 1.871.016/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 26/3/2021.)

"PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. CDC. INAPLICABILIDADE.

I - Na origem, trata-se de ação ajuizada contra a Caixa Econômica Federal - CEF objetivando indenização por danos morais e materiais, em razão de defeitos na construção de imóvel residencial do programa Minha Casa Minha Vida.

II - Na sentença, julgaram-se procedentes os pedidos para condenar a ré no pagamento de R\$ 7.434,23 (sete mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) por danos materiais e de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por danos morais. No Tribunal a quo, a sentença foi parcialmente reformada para reduzir o valor da indenização por danos morais para R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Esta Corte conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

III - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, além da análise das cláusulas do contrato. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7, ambos da Súmula do STJ.

IV - No que trata da apontada violação do art. 186 do Código Civil, sem razão a recorrente, porquanto esta Corte Superior tem entendimento firme de que a Caixa Econômica Federal é parte legítima para responder por vícios construtivos, atraso ou outras questões relativa à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro.

V - A própria recorrente, em diversas passagens, assumiu o status de administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de produção de moradia a público de baixa renda (fls. 421, 465 e 471).

VI - A Corte Regional concluiu pela existência de dano moral suportado pela recorrida, em razão dos significativos danos existentes no imóvel (revestimento dos pisos e paredes rachados e desprendendo das superfícies de assentamento, generalizado descolamento dos pisos e azulejos, vazamentos com passagens das águas das chuvas, manchas de umidade nas paredes, rachaduras no entorno e na junção das esquadrias, desnivelamento de piso, etc.), entendendo, ainda, que a convivência diuturna naquele ambiente, extremamente precário, transcenderia ao mero aborrecimento.

Fica impossível, pela via do recurso especial, deduzir de modo diverso do decisum recorrido sem o reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, ante os óbices dos enunciados das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Confiram-se os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.709.803/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020 e AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

VII - A respeito da alegada violação do art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.078/1990, do art. 2º, § 3º, da Lei n. 10.188/2001 e do art. 70, § 3º, da Lei n. 11.977/2009, é forçoso esclarecer que o STJ possui firme o entendimento no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH quando celebrados antes de sua entrada em vigor e também não é aplicável ao contrato de mútuo habitacional, com vinculação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, não sendo nenhuma dessas a hipótese em apreço. A esse respeito, os julgados a seguir: (AgInt no REsp n. 1.852.301/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1º/6/2022 e AgInt nos EREsp n. 1.822.962/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

VIII - Agravo interno improvido.” (AgInt no AREsp n. 2.161.489/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022.)

Por fim, se na análise do recurso especial for afastada violação à lei federal, por conseguinte, fica prejudicada a análise da alegação de divergência jurisprudencial. A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. MANDADO DE SEGURANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO À RESOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO ENQUADRAMENTO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de nenhum erro, omissão, contradição ou obscuridade. Observe-se, ademais, que julgamento diverso do pretendido, como na espécie, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados.

2. Quanto à alegada violação a dispositivos da Resolução 288/1983, registro que, consoante pacífica jurisprudência desta Corte Superior, o conceito de tratado ou lei federal, inserto no art. 105, inciso III, alínea a, da CF/1988, deve ser considerado em seu sentido estrito, sendo inadmissível o recurso especial que aponte como violado o aludido ato normativo.

3. No que diz respeito à suscitada ofensa ao art. 27 da Lei 5.194/1966, incide no caso o óbice da Súmula 284/STF uma vez que a parte agravante não demonstrou, de forma clara, direta e particularizada, como o acórdão recorrido havia violado o dispositivo de lei federal, o que atrai, por conseguinte, a aplicação do referido enunciado da Súmula do STF (“é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”).

4. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

5. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp n. 2049353/MG, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 27/3/2023, DJEN de 04/4/2023)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

Com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono vencedor para 12% sobre o valor da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.622.740 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0151304-9

Número de Origem:
50082025720204025117

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

AGRAVADO : LUCIANA DE SOUZA

ADVOGADOS : HANS SPRINGER DA SILVA - RJ107620
HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - SP320490

INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL - ACIDENTE DE TRÂNSITO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 16 de março de 2026