SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688885 - PA (2024/0252527-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	RENATA DO SOCORRO FERREIRA FERREIRA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	IGOR FACCIM BONINE - ES022654
		ISRAEL DE SOUZA FERIANE - ES020162
		GABRIEL DUMAS DA CUNHA - ES037780
INTERES.	:	DIEGO MAJONE SENA RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. INEXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO.
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos de declaração se o Tribunal de origem enfrenta a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente. A motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em ofensa à legislação processual.
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.
3. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA49493695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/08/2025 16:06:35
Publicação no DJEN/CNJ de 18/08/2025. Código de Controle do Documento: e35b4b6d-95b1-46f1-b24e-77e458fb2cfb

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688885 - PA (2024/0252527-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	RENATA DO SOCORRO FERREIRA FERREIRA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	IGOR FACCIM BONINE - ES022654
		ISRAEL DE SOUZA FERIANE - ES020162
		GABRIEL DUMAS DA CUNHA - ES037780
INTERES.	:	DIEGO MAJONE SENA RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. INEXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO.
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos de declaração se o Tribunal de origem enfrenta a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente. A motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em ofensa à legislação processual.
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.
3. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RENATA DO SOCORRO FERREIRA FERREIRA e OUTRO contra a decisão que não admitiu seu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO restou ementado:

> *"CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A CONSTRUTORA E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DECADÊNCIA/PRESCRIÇÃO. ART. 26 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). INAPLICALIDADE. AÇÃO TIPICAMENTE CONDENATÓRIA. SUJEIÇÃO AO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ENTENDIMENTO DO STJ. PREJUDICIAL DE MÉRITO AFASTADA. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL. DANOS MATERIAIS. OCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. IMPOSIÇÃO DE ASTREINTES. POSSIBILIDADE. APELAÇÃO DOS AUTORES DESPROVIDA. APELAÇÃO DA CAIXA PROVIDA EM PARTE.*
> *1. Na hipótese em que a CAIXA atua como agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, sua responsabilidade estende-se à aquisição e construção dos imóveis, comprometendo-se pela entrega dos empreendimentos aptos à moradia, cabendo-lhe, dessa forma, responder*

Documento eletrônico VDA48206533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:35:49
Código de Controle do Documento: 4037035d-5f40-461e-8fde-ef4c83ca0e16

solidariamente com a construtora pelos vícios de construção no imóvel objeto do programa. Em casos tais, o mutuário pode ingressar em juízo contra a CAIXA e a construtora ou contra apenas uma delas, porquanto não se trata de litisconsórcio passivo necessário. Nesse sentido: AC 1045511-32.2020.4.01.3300, Desembargador Federal Jamil Rosa de Jesus Oliveira, Sexta Turma, P Je 08/09/2022.
2. Nos termos da jurisprudência do STJ, 'a pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor'. Isso porque, 'quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) a ação é tipicamente condenatória e se sujeita a prazo de prescrição.' Assim, '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'. (AgInt no REsp 1863245/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 27/08/2020). No mesmo sentido: REsp 1721694/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 05/09/2019.
3. Na espécie, proposta ação indenizatória por danos materiais e morais contra a Caixa Econômica Federal, responsável solidária com a construtora, em razão de vícios de construção em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, e não transcorridos dez anos entre a entrega das chaves do imóvel e o ajuizamento da ação, não operou a prescrição da pretensão da parte autora de vindicar a reparação material dos vícios construtivos reportados e de ser indenizada pelos danos morais oriundos dos mesmos fatos.
4. Correta a condenação da CAIXA na obrigação de fazer, consistente na reparação dos vícios de construção no imóvel em questão, observando-se as constatações discriminadas na perícia judicial produzida nos autos.
5. 'A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é de que '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' (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3T, DJe 16/11/2018). Igualmente: AgInt nos EDcl no AREsp 1.693.983/SC, Ministro Raul Araújo, 4T, DJe 14/12/2020; AgInt no REsp 1.717.691/SP, Ministro Marco Buzzi, 4T, DJe 30/05/2018; AgInt no AREsp 1.459.749/GO, Ministra Maria Isabel Gallotti, 4T, DJe 06/12/2019.' (AC n. 1008818-15.2021.4.01.3300, Relator Desembargador Federal João Batista Moreira, 6ª. Turma, P e 18/10/2021). No mesmo sentido: AC 1026063-73.2020.4.01.3300, Relator Desembargador Federal Carlos Augusto Pires Brandão, Quinta Turma, PJe 30.03.2022.
6. Não sendo presumível a ocorrência de danos morais à parte autora em decorrência de vícios de construção em seu imóvel, é incabível na espécie a condenação da CAIXA à indenização pretendida, uma vez que a parte demandante se limitou a demonstrar a ocorrência de pequenos vícios construtivos em seu imóvel, sem a configuração de significativa e excepcional violação de seu direito da personalidade.
7. Na espécie dos autos, a sentença fixou o prazo de 120 dias para que a CAIXA comprove nos autos o cumprimento da obrigação de fazer, a partir da sua intimação para a fase do cumprimento de sentença, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 (mil reais), com fulcro no art. 537 do CPC. Não se trata de valor exorbitante, sendo tampouco descabida a revisão de seu valor antes mesmo de findo o prazo dado pelo juízo recorrido para o cumprimento da obrigação.
8. Apelação da parte autora a que se nega provimento.
9. Apelação da CAIXA a que se dá parcial provimento para afastar a sua condenação ao pagamento de danos morais.
10. Honorários advocatícios recursais em desfavor da parte autora incabíveis na espécie, eis que não condenada em verba de sucumbência na origem" (e-STJ fls. 376/377).

Documento eletrônico VDA48206533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:35:49
Código de Controle do Documento: 4037035d-5f40-461e-8fde-ef4c83ca0e16

No recurso especial, alega-se a violação do disposto no art. 489, § 1º, III e V, do Código de Processo Civil ao fundamento de que se trataria de acórdão genérico que incorreu em negativa de prestação jurisdicional.

Além disso, defende a existência dissídio jurisprudencial em relação a julgados do Superior Tribunal de Justiça ao argumento de que a mera constatação da necessidade de reparação por danos materiais configura prova das circunstâncias ensejadoras do dano moral.

Por fim, requer o provimento do agravo no recurso especial para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional e ofensa ao disposto no art. 489, § 1º, III e V, do Código de Processo Civil, verifica-se que o T ribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos levantados pelos recorrentes, mesmo que de modo breve, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Como se sabe, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Quanto ao afastamento do dano moral no caso concreto, verifica-se que o aresto combatido encontra-se alinhado à jurisprudência do STJ, no sentido de que

> *"(...) 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"* (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 16/11/2018).

Conforme concluído no aresto impugnado:

> *"3.2. Dos danos morais Quanto à pretensão de condenação da referida empresa pública ao pagamento de danos morais, ocasionados pelos vícios da construção em imóvel, o Egrégio STJ firmou entendimento no sentido de que '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 (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3T, D Je 16/11/2018)'.*
>
> *(...)*
>
> *Dessa forma, não há se falar em condenação da CAIXA ao pagamento de danos morais, uma vez que a alegação da parte autora está limitada à ocorrência de pequenos vícios construtivos em seu imóvel, sem demonstração da significativa e excepcional violação de seu direito da personalidade. Logo, não procede a fundamentação de que os danos morais são presumidos, pois não ficou demonstrado nos autos situação excepcional para tanto. Dentro desse contexto, a sentença de primeiro grau merece censura quanto a esse ponto"* (e-STJ fls. 376/377).

Documento eletrônico VDA48206533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:35:49
Código de Controle do Documento: 4037035d-5f40-461e-8fde-ef4c83ca0e16

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA48206533 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:35:49
Código de Controle do Documento: 4037035d-5f40-461e-8fde-ef4c83ca0e16

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.688.885 / PA

Número Registro: 2024/0252527-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10280095520224013900

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	RENATA DO SOCORRO FERREIRA FERREIRA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	IGOR FACCIM BONINE - ES022654
		ISRAEL DE SOUZA FERIANE - ES020162
		GABRIEL DUMAS DA CUNHA - ES037780
INTERES.	:	DIEGO MAJONE SENA RODRIGUES

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA49463280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2025 00:28:01
Código de Controle do Documento: 3b6d61df-e21b-4272-8c60-83e700943b29

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

Brasília, 12 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49463280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2025 00:28:01
Código de Controle do Documento: 3b6d61df-e21b-4272-8c60-83e700943b29