



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2165019 - PB (2024/0311375-2)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE	: HILDA FERREIRA TARGINO
RECORRENTE	: ARISETE OLIVEIRA DE VASCONCELOS
RECORRENTE	: JOAO DE DEUS MACEDO
RECORRENTE	: MARIA DA PENHA PEREIRA DE ALMEIDA
RECORRENTE	: CARLOS GONZAGA DE ALMEIDA
RECORRENTE	: ELIOMAR FELIX DE LIMA GOUVEIA
RECORRENTE	: JUSCELINO FELICIANO DA SILVA
RECORRENTE	: FRANCISCO DE ASSIS SILVA
RECORRENTE	: FATIMA GORETTI NOBREGA PACHECO
RECORRENTE	: MARIA AUXILIADORA LEITE BEZERRA
RECORRENTE	: ANTONIO IRISMARBURITI
RECORRENTE	: ANTONIO FIRMINO NORMANDO
RECORRENTE	: ANA RITA FERNANDES PIMENTA
RECORRENTE	: MARIA GORETE MARTINS FERREIRA ALVES
RECORRENTE	: MARIA EVANGELISTA DANTAS
RECORRENTE	: LEDA MARIA DE SOUZA GONCALVES
RECORRENTE	: JOSELMA NUNES DA SILVA
RECORRENTE	: MARIA DO CARMO MEIRA DE FARIAS
RECORRENTE	: JOSINALDO GOMES DE OLIVEIRA
RECORRENTE	: FABIANA LEITE DEZES
RECORRENTE	: JUDVAN DE SOUSA
RECORRENTE	: MARIA DA PAZ PAIVA COSTA
RECORRENTE	: MARIA DE FATIMA MARINHO DE ARAUJO
RECORRENTE	: FRANCISCA LEITAO DE SOUZA
RECORRENTE	: PAULO JOSE DOS SANTOS
ADVOGADO	: HILTON SOUTO MAIOR NETO - PB013533B
RECORRIDO	: FEDERAL DE SEGUROS S/A - FALIDO
ADVOGADO	: JOSEMAR LAURIANO PEREIRA - RJ132101
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	: DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL (SFH). VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE SECURITÁRIA. QUITAÇÃO DO CONTRATO DE MÚTUO. LEGITIMIDADE ATIVA DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL JÁ QUITADO. DISTINÇÃO (*DISTINGUISHING*) DO TEMA REPETITIVO N. 522 DO STJ. FALTA DE INTERESSE DA AGIR. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Afastada a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o acórdão recorrido, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, manifestou-se sobre as questões postas a deslinde, não havendo falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A quitação do contrato de mútuo habitacional não acarreta, por si só, a extinção do contrato de seguro a ele adjeto nem a ausência de interesse de agir do segurado para pleitear a cobertura de vícios de construção ocultos, preexistentes e contemporâneos à vigência da apólice.

3. Realização de *distinguishing* em relação à tese firmada no REsp 1.150.429/CE (Tema Repetitivo 522/STJ). A exigência de anuência da instituição financeira para o reconhecimento da legitimidade ativa do cessionário tem como *ratio decidendi* a proteção do SFH na transferência de um financiamento ativo. Tal fundamento é inaplicável à hipótese de aquisição de imóvel cujo contrato de mútuo já se encontrava quitado, porquanto não há cessão de débito ou risco ao sistema a ser tutelado.

4. A tese firmada no Tema 522/STJ refere-se, textualmente, à legitimidade para "requerer revisão das condições ajustadas", sendo o seu escopo a discussão de cláusulas do contrato de mútuo. A pretensão indenizatória securitária, por sua vez, possui natureza diversa e dirige-se contra a seguradora, o que reforça a distinção e a inaplicabilidade do precedente ao caso concreto.

5. Reconhecido o erro de direito das instâncias ordinárias ao extinguirem o processo sem resolução de mérito com base em óbices processuais indevidamente aplicados. Necessidade de retorno dos autos ao Juízo de origem para regular instrução probatória e julgamento do mérito.

6. Análise das teses recursais relativas ao termo inicial da prescrição e ao dissídio jurisprudencial prejudicada, em razão do provimento do recurso por outros fundamentos e da consequente cassação do acórdão recorrido.

7. Recurso especial conhecido e provido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2165019 - PB (2024/0311375-2)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE	: HILDA FERREIRA TARGINO
RECORRENTE	: ARISETE OLIVEIRA DE VASCONCELOS
RECORRENTE	: JOAO DE DEUS MACEDO
RECORRENTE	: MARIA DA PENHA PEREIRA DE ALMEIDA
RECORRENTE	: CARLOS GONZAGA DE ALMEIDA
RECORRENTE	: ELIOMAR FELIX DE LIMA GOUVEIA
RECORRENTE	: JUSCELINO FELICIANO DA SILVA
RECORRENTE	: FRANCISCO DE ASSIS SILVA
RECORRENTE	: FATIMA GORETTI NOBREGA PACHECO
RECORRENTE	: MARIA AUXILIADORA LEITE BEZERRA
RECORRENTE	: ANTONIO IRISMARBURITI
RECORRENTE	: ANTONIO FIRMINO NORMANDO
RECORRENTE	: ANA RITA FERNANDES PIMENTA
RECORRENTE	: MARIA GORETE MARTINS FERREIRA ALVES
RECORRENTE	: MARIA EVANGELISTA DANTAS
RECORRENTE	: LEDA MARIA DE SOUZA GONCALVES
RECORRENTE	: JOSELMA NUNES DA SILVA
RECORRENTE	: MARIA DO CARMO MEIRA DE FARIAS
RECORRENTE	: JOSINALDO GOMES DE OLIVEIRA
RECORRENTE	: FABIANA LEITE DEZES
RECORRENTE	: JUDVAN DE SOUSA
RECORRENTE	: MARIA DA PAZ PAIVA COSTA
RECORRENTE	: MARIA DE FATIMA MARINHO DE ARAUJO
RECORRENTE	: FRANCISCA LEITAO DE SOUZA
RECORRENTE	: PAULO JOSE DOS SANTOS
ADVOGADO	: HILTON SOUTO MAIOR NETO - PB013533B
RECORRIDO	: FEDERAL DE SEGUROS S/A - FALIDO
ADVOGADO	: JOSEMAR LAURIANO PEREIRA - RJ132101
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	: DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL (SFH). VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE SECURITÁRIA. QUITAÇÃO DO CONTRATO DE MÚTUO. LEGITIMIDADE ATIVA DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL JÁ QUITADO. DISTINÇÃO (*DISTINGUISHING*) DO TEMA REPETITIVO N. 522 DO STJ. FALTA DE INTERESSE DA AGIR. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Afastada a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o acórdão recorrido, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, manifestou-se sobre as questões postas a deslinde, não havendo falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A quitação do contrato de mútuo habitacional não acarreta, por si só, a extinção do contrato de seguro a ele adjeto nem a ausência de interesse de agir do segurado para pleitear a cobertura de vícios de construção ocultos, preexistentes e contemporâneos à vigência da apólice.

3. Realização de *distinguishing* em relação à tese firmada no REsp 1.150.429/CE (Tema Repetitivo 522/STJ). A exigência de anuência da instituição financeira para o reconhecimento da legitimidade ativa do cessionário tem como *ratio decidendi* a proteção do SFH na transferência de um financiamento ativo. Tal fundamento é inaplicável à hipótese de aquisição de imóvel cujo contrato de mútuo já se encontrava quitado, porquanto não há cessão de débito ou risco ao sistema a ser tutelado.

4. A tese firmada no Tema 522/STJ refere-se, textualmente, à legitimidade para "requerer revisão das condições ajustadas", sendo o seu escopo a discussão de cláusulas do contrato de mútuo. A pretensão indenizatória securitária, por sua vez, possui natureza diversa e dirige-se contra a seguradora, o que reforça a distinção e a inaplicabilidade do precedente ao caso concreto.

5. Reconhecido o erro de direito das instâncias ordinárias ao extinguirem o processo sem resolução de mérito com base em óbices processuais indevidamente aplicados. Necessidade de retorno dos autos ao Juízo de origem para regular instrução probatória e julgamento do mérito.

6. Análise das teses recursais relativas ao termo inicial da prescrição e ao dissídio jurisprudencial prejudicada, em razão do provimento do recurso por outros fundamentos e da consequente cassação do acórdão recorrido.

7. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOSINALDO GOMES DE OLIVEIRA e outros (JOSINALDO e outros) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. MULTIPLICIDADE DE AUTORES. "CONTRATOS DE GAVETA". LEI 10.150/2000. CESSÕES POSTERIORES A 25/10/1996. ILEGITIMIDADE AD CAUSAM DE PARTE DOS DEMANDANTES. SEGURO HABITACIONAL. NATUREZA ACESSÓRIA. SINISTRO COMUNICADO MUITOS ANOS APÓS A EXTINÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DE OUTRA PARTE DOS PROMOVENTES. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1. A formalização da venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado do Sistema Financeiro da Habitação, bem como a transferência do respectivo financiamento, tem como condição de validade a interveniência da instituição financiadora. Excepcionalmente, há a possibilidade de regularização das transferências, no âmbito do SFH, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem a interveniência da financiadora, até 25.10.1996, com a exceção dos contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei 8.692/1993. Art. 20 da Lei 10.150/2000. Na casuística, parte dos demandantes não logrou demonstrar a condição de segurada ou mutuária, restando patente, pelo contrário, que não contrataram originariamente a cobertura securitária adjeta ao contrato de mútuo sub judice e obtiveram direitos sobre os imóveis após 25/10/1996, sem a intervenção da instituição financeira. Ilegitimidade ativa ad causam reconhecida.

2. O seguro habitacional do SFH tem como escopo a solvência do financiamento, garantindo a quitação do saldo devedor em caso de sinistro. Com efeito, o pacto de seguro possui natureza acessória, vigorando somente enquanto perdurar o contrato de mútuo. Uma vez que este é quitado, encerra-se a relação contratual e o liame jurídico entre o mutuário e a seguradora. Ademais, o direito à cobertura pelo pacto de seguro está condicionado ao pagamento do respectivo prêmio, sendo certo que, encerrada a cobrança deste, em razão da liquidação do mútuo habitacional, não há mais que se falar em cobertura securitária, tampouco em interesse de agir. Art. 757, caput, do Código Civil. Precedentes do STJ e desta 2ª Turma. In casu, outra parte dos promoventes teve seus contratos liquidados muitos anos antes da comunicação do sinistro e do ajuizamento da presente demanda, de modo que não se afigura razoável a imposição da obrigação securitária às promovidas anos após o encerramento da relação contratual. Reconhecimento da ausência de interesse de agir.

3. Apelação desprovida. Honorários recursais fixados em 10% sobre a verba honorária imposta na sentença, observado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC. (e-STJ, fl. 1.649)

Os embargos de declaração de JOSINALDO e outros foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.884/1.885; 2.086/2.087; 2.302/2.303).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, JOSINALDO e outros apontaram **(1)** omissão no acórdão quanto à legitimidade ativa de adquirentes por escritura pública de imóveis já quitados, sem “contratos de gaveta”, e quanto ao marco inicial da prescrição em ações de seguro habitacional, sustentando negativa de prestação jurisdicional e violação do art. 1.022 do CPC/2015, além de prequestionamento implícito; **(2)** violação dos arts. 757 e 765 do CC/2002, ao afirmar que a quitação do mútuo extinguiria a obrigação securitária, apesar de vícios construtivos ocultos e progressivos concomitantes à vigência do financiamento; **(3)** má aplicação do art. 206, § 1º, II, *b*, do CC/2002 quanto ao termo inicial da prescrição anual, por fixá-lo na quitação do financiamento, em vez da ciência do fato gerador, especialmente diante da impossibilidade de precisar a data dos vícios ocultos; **(4)** legitimidade ativa dos atuais proprietários/cessionários para demandar cobertura do seguro habitacional vinculado ao imóvel, com inaplicabilidade da Lei nº 10.150/2000 às aquisições de imóveis já quitados, e invocação dos arts. 346, II, 349, 1.407, §§ 1º e 2º, e 1.413 do CC/2002, além do precedente repetitivo REsp 1.150.429/CE (Temas 520 a 523); **(5)** dissídio jurisprudencial com julgados do Superior Tribunal de Justiça e de Tribunais estaduais acerca da extensão da cobertura a vícios ocultos após a quitação e da legitimidade dos adquirentes.

Houve apresentação de contrarrazões por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) [e-STJ, fls. 2491/2494].

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

Na origem, o caso cuida de ação ordinária de responsabilidade securitária por vícios de construção em imóveis adquiridos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, proposta inicialmente na Justiça estadual e remetida à Justiça Federal após manifestação de interesse da Caixa Econômica Federal em virtude da vinculação de

parte dos contratos à apólice pública do ramo 66 garantida pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais.

O Juízo de primeira instância declarou a incompetência da Justiça Federal quanto a autores sem vínculo ao FCVS (apólices privadas, ramo 68), reconheceu a competência quanto aos demais com contratos vinculados ao FCVS, extinguiu o processo sem resolução do mérito por ilegitimidade ativa de um grupo que não comprovou a condição de mutuários/segurados e por ausência de interesse de agir de outro grupo cujos contratos estavam quitados há anos antes da comunicação do sinistro, com fundamento no art. 485, VI, do CPC/2015.

Em apelação, o Tribunal Regional Federal da 5ª Região manteve integralmente a sentença, assentando que cessada a cobrança do prêmio em virtude da quitação do mútuo não subsiste cobertura securitária, e que a transferência de contratos do SFH após 25/10/1996 sem a interveniência da instituição financeira afasta a legitimidade ativa do cessionário, à luz do art. 20 da Lei nº 10.150/2000 e do entendimento repetitivo.

Os embargos de declaração sucessivos dos autores, que alegavam omissões sobre a legitimidade de adquirentes por escritura pública de imóveis já quitados e sobre a prescrição em vícios ocultos, foram rejeitados, com aplicação e majoração de multa por caráter protelatório.

Admitido o recurso especial, a decisão de admissibilidade registrou, em cognição sumária, a possível dissonância do acórdão recorrido quanto à extensão temporal da cobertura de vícios estruturais, à luz da boa-fé objetiva e proteção contratual do consumidor.

Objetivo recursal

Trata-se de recurso especial voltado contra acórdão que, em ação de responsabilidade securitária no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, manteve a extinção do processo sem resolução do mérito por ilegitimidade ativa e ausência de interesse de agir, sob o fundamento de inexistência de cobertura após a quitação do mútuo e de necessidade de interveniência da instituição financiadora em cessões posteriores a 25/10/1996.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no exame das teses de legitimidade dos adquirentes de imóveis já quitados e do termo inicial da prescrição em vícios ocultos, à luz do art. 1.022 do CPC/2015; (ii) a quitação do financiamento afasta a cobertura securitária de vícios estruturais ocultos surgidos na vigência do contrato, em face dos arts. 757 e 765 do CC/2002; (iii) o termo inicial da prescrição anual nas ações de seguro habitacional deve ser a ciência do fato gerador, conforme art. 206, § 1º, II, *b*, do CC/2002, e não a quitação do mútuo; (iv) os

atuais proprietários/cessionários de imóveis com seguro habitacional possuem legitimidade ativa para postular a indenização, inclusive nas aquisições por escritura pública de imóveis já quitados, em consonância com a Lei nº 10.150/2000 e com os arts. 346, II, 349, 1.407 e 1.413 do CC/2002; e (v) é necessário anular o acórdão para retorno dos autos à origem visando à produção de prova pericial indispensável ao deslinde da controvérsia.

(1) Violação do art. 1.022 do CPC/2015

JOSINALDO e outros alegam omissão dos acórdãos quanto à legitimidade ativa dos adquirentes por escritura pública de imóveis já quitados, sem contratos de gaveta, sustentando que o seguro habitacional segue o bem e não a pessoa, e que, por isso, podem demandar a cobertura dos vícios construtivos. Aduzem, ainda, omissão sobre o marco inicial da prescrição da pretensão securitária, afirmando que, tratando-se de vícios ocultos e progressivos, não é possível fixá-lo na data da quitação do financiamento. Com base nessas supostas omissões, apontam negativa de prestação jurisdicional, violação do art. 1.022 do CPC/2015 e a existência de prequestionamento implícito dos temas federais ventilados.

As alegações não procedem.

Os acórdãos do TRF-5 enfrentaram, com fundamentação suficiente, tanto a questão da legitimidade ativa quanto a do termo inicial da prescrição, motivo pelo qual não se verifica negativa de prestação jurisdicional. Em relação à legitimidade ativa, a Corte consignou que o seguro habitacional, no âmbito do SFH, tem por escopo a solvência do financiamento e que o pacto securitário possui natureza acessória, vigorando enquanto perdurar o contrato de mútuo; uma vez quitado o financiamento, extingue-se a relação contratual e o liame jurídico com a seguradora, não havendo interesse de agir para a cobrança da indenização, porquanto a cobertura está condicionada ao pagamento do prêmio durante a vigência do mútuo (e-STJ, fls. 2.409). No mesmo trecho, o acórdão registrou a interpretação do art. 757 do Código Civil no sentido de que, encerrada a cobrança do prêmio em virtude da liquidação do mútuo habitacional, não há mais que se falar em cobertura securitária (e-STJ, fls. 2.409).

Além disso, os acórdãos examinaram a situação dos adquirentes que obtiveram direitos sobre os imóveis após 25/10/1996, sem a interveniência da instituição financiadora, reconhecendo sua ilegitimidade ativa *ad causam*, no cotejo com a disciplina legal aplicável às cessões de contratos de mútuo no SFH e com a jurisprudência pertinente, e consignando que a matéria já havia sido apreciada no julgamento da apelação e dos primeiros embargos de declaração, de modo que a insistência em embargos subsequentes configurou mera reiteração (e-STJ, fls. 2.409). Com isso, fica

evidenciado que a questão da legitimidade – inclusive quanto à distinção entre contratos quitados, cessões e necessidade de anuência – foi objeto de deliberação específica, ainda que em sentido desfavorável a JOSINALDO e outros.

No que se refere ao termo inicial da prescrição, não há omissão a ser reconhecida. Os acórdãos enfrentaram a tese e, ao afirmar a natureza acessória do seguro ao mútuo, estabeleceram premissas quanto à temporalidade da cobertura e ao interesse de agir, justificando a fixação do marco prescricional em conformidade com a extinção da relação securitária decorrente da quitação, em linha com os fundamentos lançados sobre a vigência do contrato e a condição de pagamento do prêmio (e-STJ, fls. 2.409).

Por fim, quanto ao prequestionamento, a controvérsia foi objeto de debate nos acórdãos e nos embargos de declaração, nos quais se reiterou que as questões concernentes à legitimidade ativa, à vinculação do seguro ao mútuo e à definição do marco prescricional haviam sido apreciadas, cumprindo-se o dever de fundamentação, de modo que não se identifica violação ao art. 1.022 do CPC/2015, tampouco negativa de prestação jurisdicional. Em síntese, a decisão colegiada do TRF-5 enfrentou os pontos suscitados por JOSINALDO e outros, estabelecendo seu entendimento com base na natureza do seguro habitacional, na disciplina legal que entendeu aplicável e nas circunstâncias do caso, razão pela qual não há falar em omissão a ser suprida (e-STJ, fls. 2.409).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu de agravo interno, ao fundamento de ausência de impugnação específica a todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, conforme preceitua o art. 932, III, do CPC e o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. A parte embargante alega a existência de omissão, contradição e obscuridade na decisão embargada, requerendo sua integração ou

esclarecimento. II. **QUESTÃO EM DISCUSSÃO**2. A questão em discussão consiste em verificar se a decisão que não conheceu o agravo interno apresenta omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, a justificar a oposição de embargos de declaração. III. **RAZÕES DE DECIDIR**3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.4. **Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.**5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.6. A decisão é inteligível e apresenta raciocínio jurídico claro, afastando-se a alegação de obscuridade.7. Não há erro material, uma vez que não se constata lapsos formais ou inexatidões evidentes na redação da decisão embargada.8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV. **DISPOSITIVO** 10. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025 – sem destaques no original)

Afasta-se, pois, a alegada omissão.

(2) Violação dos arts. 757 e 765 do CC/2002

No que tange à alegada violação dos arts. 757 e 765 do Código Civil, assiste razão a JOSINALDO e outros.

O acórdão proferido pelo TRF-5, ao manter a sentença que extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse de agir, partiu de premissa que destoava do entendimento consolidado no âmbito desta Terceira Turma. A fundamentação de que a quitação do mútuo habitacional extingue a relação contratual e, por conseguinte, a cobertura securitária, representa uma análise restritiva que não se

harmoniza com a boa-fé objetiva e a função social que regem os contratos de seguro, especialmente no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

A matéria foi analisada por esta eg. Terceira Turma, que concluiu pela abusividade da negativa de cobertura em tais casos, reconhecendo que a quitação do financiamento não tem o condão de exonerar a seguradora da responsabilidade por sinistros (vícios de construção) ocorridos na vigência da apólice, ainda que sua manifestação seja posterior.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). AMEAÇA DE DESMORONAMENTO. CONHECIMENTO APÓS A EXTINÇÃO DO CONTRATO. BOA-FÉ OBJETIVA PÓS-CONTRATUAL. JULGAMENTO: CPC/15.

*Ação de indenização securitária proposta em 07/10/2014, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 13/06/2016 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016. 2. O propósito recursal consiste em decidir se a quitação do contrato de mútuo para aquisição de imóvel extingue a obrigação da seguradora de indenizar os adquirentes segurados por vícios de construção (vícios ocultos) que implicam ameaça de desmoronamento. 3. A par da regra geral do art. 422 do CC /02, o art. 765 do mesmo diploma legal prevê, especificamente, que o contrato de seguro, tanto na conclusão como na execução, está fundado na boa-fé dos contratantes, no comportamento de lealdade e confiança recíprocos, sendo qualificado pela doutrina como um verdadeiro "contrato de boa-fé". 4. De um lado, a boa-fé objetiva impõe ao segurador, na fase pré-contratual, o dever, dentre outros, de dar informações claras e objetivas sobre o contrato para que o segurado compreenda, com exatidão, o alcance da garantia contratada; de outro, obriga-o, na fase de execução e também na pós-contratual, a evitar subterfúgios para tentar se eximir de sua responsabilidade com relação aos riscos previamente cobertos pela garantia. 5. O seguro habitacional tem conformação diferenciada, uma vez que integra a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população. Trata-se, pois, de contrato obrigatório que visa à proteção da família, em caso de morte ou invalidez do segurado, e à salvaguarda do imóvel que garante o respectivo financiamento, resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema. 6. **À luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, conclui-se que os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo,***

mesmo após a extinção do contrato, para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua conclusão (vício oculto). 7. ***Recurso especial conhecido e provido.*** (REsp 1.622.608/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 19/12/2018 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL E CIVIL. SEGURO HABITACIONAL. DISSÍDIO. QUITAÇÃO. REVISÃO DO ENTENDIMENTO DESTA TERCEIRA TURMA. INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO PRESCRICIONAL ANUO, PREVISTO NO ART. 206, §1º, II, "B", DO CCB. SÚMULA 7/STJ.1. Alteração da orientação desta Terceira Turma acerca dos efeitos da quitação do financiamento sobre o seguro habitacional, não havendo, pois, reconhecer-se a ausência de direito à indenização securitária em face da liquidação do financiamento em sendo, os vícios construtivos contemporâneos ao financiamento. 2. ***Discussão acerca da prescrição da pretensão indenizatória por danos ocorridos na vigência do contrato. Caso concreto em que os próprios segurados reconhecem terem surgido os danos 5 anos após a comercialização. Impossibilidade de verificação das prova de modo a concluir-se que a prescrição não teria daí iniciado a sua contagem.*** 3. ***AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.***

(AgInt no REsp 1.705.070/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2018, DJe 7/12/2018 – sem destaques no original)

No caso dos autos, as instâncias ordinárias extinguiram o feito prematuramente, com base em fundamento jurídico que contraria a jurisprudência desta Corte. A quitação do contrato não pode servir como óbice ao reconhecimento do interesse de agir para a pretensão de cobertura de vícios ocultos preexistentes.

Contudo, o provimento do recurso neste ponto não autoriza que esta Corte Superior avance sobre o mérito da causa para reconhecer, de plano, a obrigação de indenizar. Isso porque a aferição da contemporaneidade dos vícios à vigência da apólice é questão de fato, que demanda instrução probatória, notadamente a realização de perícia técnica, o que é incompatível com a via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Dessa forma, impõe-se a cassação do acórdão recorrido e da sentença, no tocante aos recorrentes JOSINALDO e outros a fim de afastar o óbice da falta de interesse de agir e determinar o retorno dos autos ao juízo de primeira instância para o regular prosseguimento do feito, com a necessária instrução probatória para a análise do mérito.

(3) Violação do art. 206, § 1º, II, b, do CC/2002

JOSINALDO e outros alegam má aplicação do art. 206, § 1º, II, b, do CC/2002, no que concerne ao termo inicial da prescrição anual, por fixá-lo na quitação do financiamento em vez da ciência do fato gerador do dano.

Tenho, contudo, que a análise deste ponto recursal encontra-se prejudicada.

Conforme se extrai dos autos, a extinção do processo nas instâncias ordinárias não se deu pelo reconhecimento da prescrição da pretensão autoral. O fundamento adotado, tanto na sentença quanto no acórdão do TRF-5, foi a ausência de interesse processual (art. 485, VI, do CPC), decorrente da premissa de que a quitação do contrato de financiamento extinguiria a cobertura securitária.

Uma vez que o voto, no tópico anterior, propõe a cassação do acórdão recorrido para afastar o referido óbice processual e determinar o retorno dos autos à primeira instância para a devida instrução, a questão da prescrição, por ser matéria de mérito, deverá ser apreciada pelo Juízo de origem em momento oportuno. Qualquer pronunciamento desta Corte Superior sobre o marco inicial do prazo prescricional, neste momento, seria prematuro e implicaria indevida supressão de instância, além de potencialmente demandar a análise de elementos fáticos ainda não consolidados nos autos, como a data da ciência inequívoca do sinistro pelos segurados, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, e de forma decisiva, a matéria referente à "Fixação do termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face de seguradora nos contratos, ativos ou extintos, do Sistema Financeiro de Habitação" é objeto do Tema Repetitivo nº 1.039/STJ. Desse modo, caberá ao Juízo de origem, após o retorno dos autos, observar a tese que vier a ser firmada por esta Corte no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, o que reforça o prejuízo da análise da questão nesta oportunidade.

Portanto, reconheço a prejudicialidade da análise da prescrição.

(4) Inaplicabilidade da Lei nº 10.150/2000 às aquisições de imóveis já quitados e invocação dos arts. 346, II, 349, 1.407, §§ 1º e 2º, e 1.413 do CC/2002, além do precedente repetitivo REsp 1.150.429/CE (Temas 520 a 523)

Por fim, no que se refere ao ponto 4, em que se debate a legitimidade ativa dos atuais proprietários para demandar a cobertura do seguro habitacional, a questão merece análise aprofundada, pois envolve a correta aplicação de precedente vinculante desta Corte.

As instâncias ordinárias reconheceram a ilegitimidade ativa de JOSINALDO e outros com base no entendimento firmado pela Corte Especial no julgamento do REsp 1.150.429/CE, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Temas 520, 521 e 522), que assim dispôs em sua tese 1.3:

No caso de cessão de direitos sobre imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação realizada após 25/10/1996, a anuência da instituição financeira mutuante é indispensável para que o cessionário adquira legitimidade ativa para requerer revisão das condições ajustadas, tanto para os contratos garantidos pelo FCVS como para aqueles sem referida cobertura.

Contudo, a correta aplicação de um precedente vinculante exige a análise de sua *ratio decidendi*, a fim de verificar se a situação fática dos autos se amolda àquela que deu origem à tese firmada. No caso em apreço, há uma distinção fática substancial que afasta a incidência do referido julgado.

Cumprе salientar que o exercício de distinção (*distinguishing*) aqui realizado consiste em técnica essencial à correta aplicação do sistema de precedentes inaugurado pelo Código de Processo Civil de 2015.

A força vinculante de um precedente judicial, conforme amplamente reconhecido pela doutrina processual, emana de sua *ratio decidendi*, ou seja, dos fundamentos jurídicos essenciais que justificaram a decisão em face de uma determinada moldura fática. A aplicação de um precedente, portanto, não pode ser um ato mecânico de subsunção, mas exige um juízo de correlação entre os fatos do caso concreto e os fatos que deram suporte à tese jurídica firmada.

Quando os elementos fáticos materiais são distintos, a ponto de tornarem inaplicáveis os fundamentos determinantes do precedente, incumbe ao julgador realizar a distinção, afastando a incidência da tese vinculante sem, contudo, negar-lhe vigência ou autoridade. Essa metodologia encontra-se positivada no art. 489, § 1º, VI, do CPC/2015, que impõe ao magistrado o dever de demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento para deixar de aplicar um precedente invocado.

A teleologia da norma que exige a anuência do agente financeiro, e que fundamentou a construção do precedente repetitivo, foi a de resguardar a higidez do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A intervenção da instituição financeira na transferência de um contrato de mútuo ativo tem por finalidade precípua a análise da capacidade de pagamento do novo mutuário, mitigando o risco de inadimplência que poderia comprometer os recursos do sistema. A lógica do precedente, portanto, está intrinsecamente ligada à transferência de uma dívida em curso e à assunção de um saldo devedor.

A hipótese dos autos, todavia, é fundamentalmente diversa. Conforme alegado por JOSINALDO e outros, a aquisição dos imóveis se deu quando os respectivos contratos de financiamento já se encontravam quitados. Não se trata, pois, de uma cessão de direitos e obrigações de um financiamento ativo, mas da aquisição da propriedade plena de um bem livre e desembaraçado de ônus hipotecário.

Nesse cenário, a exigência de anuência da instituição financeira para a transação torna-se um requisito desprovido de finalidade e de lógica jurídica. Se não há mais dívida, não há risco ao sistema a ser mitigado, nem capacidade de pagamento a ser aferida. O agente financeiro, que já não ostenta a condição de credor, não possui mais interesse jurídico a ser protegido na alienação do bem. A aplicação automática do precedente, sem atentar para essa distinção fundamental, configura erro de direito, pois estende a tese a uma situação para a qual ela não foi desenhada.

Ademais, a tese firmada no Tema n. 522 do STJ (REsp 1.150.429/CE) refere-se, textualmente, à legitimidade ativa *para requerer revisão das condições ajustadas* do contrato de mútuo. Isso significa que o objeto da controvérsia que deu origem ao precedente era a discussão sobre as cláusulas do próprio financiamento, como saldo devedor, juros e outros encargos. Em tal cenário, a anuência do agente financeiro é indispensável, pois é ele o titular da relação jurídica de crédito que se pretende modificar.

No caso dos autos, a pretensão é diversa. JOSINALDO e outros não buscam a revisão de qualquer cláusula do contrato de financiamento – este, aliás, já extinto pela quitação. O que se pleiteia é a indenização securitária, obrigação de responsabilidade da seguradora, decorrente de um sinistro (vício de construção) previsto na apólice. A relação jurídica discutida não é a do mútuo com o agente financeiro, mas a do seguro com a companhia seguradora. Essa distinção quanto ao objeto da demanda é fundamental e demonstra, por mais um ângulo, a inaplicabilidade do referido precedente ao caso concreto.

Dessa forma, o repetitivo aplicado para afastar a legitimidade ativa de JOSINALDO e outros não se aplica ao caso em exame, impondo-se o reconhecimento da legitimidade ativa *ad causam* daqueles para pleitear a indenização securitária, realizando-se a devida distinção (*distinguishing*) em relação ao Tema Repetitivo 522/STJ. A controvérsia não envolve a revisão de um contrato de mútuo ativo, mas o direito à cobertura securitária por vícios que, segundo se alega, são inerentes ao imóvel e preexistentes à própria aquisição.

Assim, o provimento do recurso especial nesse ponto também é medida que se impõe, para cassar o acórdão recorrido e a sentença, afastando a extinção do

processo por ilegitimidade ativa e determinando-se o retorno dos autos ao Juízo de origem para que, superada a questão processual, prossiga no julgamento do mérito, como entender de direito.

(5) Dissídio jurisprudencial

A análise desse ponto, contudo, fica prejudicada.

O provimento do recurso especial com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, para reconhecer a violação de dispositivos de lei federal e afastar os óbices processuais que levaram à extinção do feito, torna desnecessária a apreciação da divergência jurisprudencial.

Com efeito, uma vez que o voto já acolheu a tese de JOSINALDO e outros quanto à persistência do interesse de agir mesmo após a quitação do contrato (ponto 2) e quanto à legitimidade ativa dos adquirentes de imóveis quitados, por meio da técnica da distinção (*distinguishing*) (ponto 4), o acórdão recorrido será cassado e os autos retornarão à origem para o devido processamento.

A finalidade da análise do dissídio é uniformizar a interpretação da lei federal. Tendo esta Corte, no exame do próprio mérito do recurso pela alínea *a*, estabelecido a correta interpretação a ser aplicada ao caso, a análise da divergência com outros julgados perde seu objeto.

Dessa forma, reconhecido o erro de direito das instâncias ordinárias com base na violação direta da legislação federal, julgo prejudicada a análise do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial e a ele **DOU PROVIMENTO** para, reformando o acórdão recorrido, afastar a extinção do processo sem resolução do mérito.

Em consequência, **CASSO** o acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região e a sentença de primeiro grau para reconhecer o interesse de agir e a legitimidade ativa *ad causam* dos recorrentes, e **DETERMINO** o retorno dos autos ao Juízo de origem para que, superadas as questões processuais, prossiga com a regular instrução do feito e profira nova decisão de mérito, como entender de direito.

É como voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.165.019 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0311375-2

Número de Origem:

00000522520184058201 522520184058201

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HILDA FERREIRA TARGINO

RECORRENTE : ARISETE OLIVEIRA DE VASCONCELOS

RECORRENTE : JOAO DE DEUS MACEDO

RECORRENTE : MARIA DA PENHA PEREIRA DE ALMEIDA

RECORRENTE : CARLOS GONZAGA DE ALMEIDA

RECORRENTE : ELIOMAR FELIX DE LIMA GOUVEIA

RECORRENTE : JUSCELINO FELICIANO DA SILVA

RECORRENTE : FRANCISCO DE ASSIS SILVA

RECORRENTE : FATIMA GORETTI NOBREGA PACHECO

RECORRENTE : MARIA AUXILIADORA LEITE BEZERRA

RECORRENTE : ANTONIO IRISMARBURITI

RECORRENTE : ANTONIO FIRMINO NORMANDO

RECORRENTE : ANA RITA FERNANDES PIMENTA

RECORRENTE : MARIA GORETE MARTINS FERREIRA ALVES
RECORRENTE : MARIA EVANGELISTA DANTAS
RECORRENTE : LEDA MARIA DE SOUZA GONCALVES
RECORRENTE : JOSELMA NUNES DA SILVA
RECORRENTE : MARIA DO CARMO MEIRA DE FARIAS
RECORRENTE : JOSINALDO GOMES DE OLIVEIRA
RECORRENTE : FABIANA LEITE DEZES
RECORRENTE : JUDVAN DE SOUSA
RECORRENTE : MARIA DA PAZ PAIVA COSTA
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA MARINHO DE ARAUJO
RECORRENTE : FRANCISCA LEITAO DE SOUZA
RECORRENTE : PAULO JOSE DOS SANTOS
ADVOGADO : HILTON SOUTO MAIOR NETO - PB013533B
RECORRIDO : FEDERAL DE SEGUROS S/A - FALIDO
ADVOGADO : JOSEMAR LAURIANO PEREIRA - RJ132101
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : DANIELA LEMOS NEUENSCHWANDER - PE019837

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025