



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2838848 - MS(2025/0002166-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - MS020233
AGRAVADO : MARLENE ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO : GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO PROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional foi configurada, pois o Tribunal de origem não enfrentou a alegação de prescrição, frustrando a finalidade dos embargos de declaração e comprometendo a validade do acórdão recorrido.
2. A omissão do Tribunal de origem impede o adequado exercício do direito de defesa e o acesso à justiça de forma efetiva, além de obstaculizar a análise do mérito recursal pelo Superior Tribunal de Justiça.
3. A controvérsia do caso concreto não se enquadra na tese firmada no Tema 1.198/STJ, pois não se trata de discussão sobre litigância predatória ou exigências documentais para o ajuizamento de demandas.
4. A responsabilidade da construtora pelos vícios construtivos foi devidamente fundamentada no laudo pericial e na legislação aplicável, não havendo necessidade de prévio requerimento administrativo para caracterização do interesse processual.
5. Agravo conhecido. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que sejam sanadas as omissões apontadas.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2838848 - MS(2025/0002166-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - MS020233
AGRAVADO : MARLENE ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO : GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO PROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional foi configurada, pois o Tribunal de origem não enfrentou a alegação de prescrição, frustrando a finalidade dos embargos de declaração e comprometendo a validade do acórdão recorrido.
2. A omissão do Tribunal de origem impede o adequado exercício do direito de defesa e o acesso à justiça de forma efetiva, além de obstaculizar a análise do mérito recursal pelo Superior Tribunal de Justiça.
3. A controvérsia do caso concreto não se enquadra na tese firmada no Tema 1.198/STJ, pois não se trata de discussão sobre litigância predatória ou exigências documentais para o ajuizamento de demandas.
4. A responsabilidade da construtora pelos vícios construtivos foi devidamente fundamentada no laudo pericial e na legislação aplicável, não havendo necessidade de prévio requerimento administrativo para caracterização do interesse processual.
5. Agravo conhecido. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que sejam sanadas as omissões apontadas.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por ERBE INCORPORADORA 037 S.A. contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por Marlene Alves de Oliveira, em razão de alegados vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Narra a autora que, após a entrega das chaves, surgiram rachaduras, infiltrações e demais defeitos estruturais, imputando à construtora responsabilidade pelos danos materiais necessários ao reparo das patologias constatadas, bem como pela compensação moral, diante dos transtornos experimentados.

A sentença julgou procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento dos danos materiais apurados em laudo pericial e de indenização por danos morais, além dos ônus sucumbenciais.

Ambas as partes interpuseram apelação. A recorrente sustentou, em síntese, decadência, ilegitimidade ativa, inexistência de vícios de construção, modificação do imóvel pelos moradores, culpa exclusiva de terceiros, ausência de danos e impossibilidade de condenação moral.

A autora, por sua vez, requereu majoração do quantum indenizatório. O Tribunal local negou provimento a ambos os recursos, afirmando a responsabilidade da construtora pelos vícios identificados, a correção da indenização moral fixada e a inaplicabilidade, ao caso, da tese discutida no Tema 1.198 do STJ.

No recurso especial, a recorrente aponta violação aos arts. 12, §3º, III, do Código de Defesa do Consumidor; 186 e 927 do Código Civil; 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC, alegando negativa de prestação jurisdicional, indevida responsabilização objetiva pelos vícios, ausência de dano moral indenizável e ofensa à sistemática processual. Sustenta, ainda, necessidade de sobrestamento do feito em razão do Tema 1.198/STJ, que trata da litigância predatória e das exigências documentais para o ajuizamento de demandas que guardem similitude com aquelas analisadas no IRDR instaurado no Tribunal de origem.

É o relatório.

VOTO

A agravante noticia “fato novo”, afirmando que o presente feito se enquadraria na Controvérsia n. 695, selecionada para eventual afetação sob o regime dos recursos especiais repetitivos, na qual se delimitaram como teses: (i) “possibilidade de formular pedido genérico de danos materiais em decorrência de vícios de construção quando é muito difícil ou oneroso para a parte quantificá-los previamente”; e (ii) “existência de interesse de agir quando não há prévio requerimento administrativo da pretensão autoral”.

De início, convém lembrar que a mera coincidência parcial de temas jurídicos não basta para atrair, automaticamente, redistribuição ou vinculação a determinada controvérsia cadastrada no Núcleo de Gerenciamento de Precedentes, tampouco impõe, por si só, o sobrestamento do feito.

A suspensão de processos e a própria delimitação do alcance objetivo e subjetivo do repetitivo são providências que competem ao órgão responsável pela afetação, na forma dos arts. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e das normas regimentais, não se confundindo com simples requerimento da parte.

No caso concreto, porém, a própria moldura fática e processual revela que as teses definidas na Controvérsia 695 não são o cerne da controvérsia decidida pelo Tribunal de origem.

Com efeito, observa-se dos autos que a autora ajuizou ação indenizatória por danos materiais e morais, atribuindo à construtora a responsabilidade por vícios construtivos consistentes, entre outros, em rachaduras, infiltrações e defeitos estruturais surgidos após a entrega do imóvel.

A sentença, lastreada em perícia técnica detalhada, reconheceu a existência de vícios de construção e condenou a ré ao pagamento do custo do reparo, no valor de R\$ 5.802,17, devidamente atualizado, bem como a indenização por danos morais de R\$ 4.000,00.

O acórdão recorrido, por sua vez, manteve integralmente a sentença, ressaltando que o laudo pericial “não deixa dúvida acerca da existência de vícios de construção no imóvel adquirido pela autora”, reputando presentes os requisitos da responsabilidade objetiva da construtora, nos termos do art. 12 do CDC, e reconhecendo que a situação vivenciada pela consumidora ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, a justificar a indenização moral.

Vê-se, portanto, que não há, aqui, controvérsia relevante sobre pedido genérico de danos materiais.

O pedido autoral, embora inicialmente estimado, foi quantificado com precisão pela prova pericial, e a condenação foi fixada em valor certo, correspondente ao orçamento técnico dos reparos necessários para recompor o imóvel às condições adequadas de habitabilidade.

A discussão que se coloca no especial não diz respeito à possibilidade ou não de pedido genérico, mas apenas à insatisfação da construtora com a conclusão pericial e com a imposição de responsabilidade civil.

De igual modo, não se debate a existência de interesse de agir por ausência de requerimento administrativo.

Em nenhum momento o Tribunal local condicionou o exercício do direito de ação à prévia provocação da construtora ou de agente público; ao revés, apreciou o mérito da causa sob a ótica da teoria da asserção, reconhecendo que a narrativa da inicial, acompanhada de documentos e concluída por perícia judicial, evidenciava, em tese, lesão a direito da consumidora apta a justificar o exame jurisdicional.

Aliás, a própria jurisprudência desta Corte, inclusive desta Quarta Turma, já se firmou no sentido de que, em ações que versam sobre vícios construtivos em imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida, não se exige prévio requerimento administrativo para caracterização do interesse de agir, como se extrai dos precedentes:

Direito processual civil. Recurso especial. Interesse processual. Vícios construtivos. Programa Minha Casa Minha Vida.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região que negou provimento à apelação da recorrente, mantendo a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, sob o argumento de ausência de interesse processual, em razão da falta de prévio requerimento extrajudicial para demandas relacionadas a vícios construtivos de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, nas ações que tratam do reconhecimento de vícios construtivos, é exigível a comprovação de prévio requerimento extrajudicial para caracterizar o interesse processual.

III. Razões de decidir

3. O STJ possui entendimento consolidado de que, em ações que versam sobre vícios construtivos, não se exige a comprovação de prévio encaminhamento de requerimento extrajudicial como condição para aferição do interesse processual.

IV. Dispositivo e tese

Recurso provido para anular a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito e determinar o prosseguimento do feito.

Tese de julgamento:

1. Nas ações que tratam do reconhecimento de vícios construtivos, não se exige a comprovação de prévio requerimento extrajudicial como condição para aferição do interesse processual.

(Resp n. 2.125.480/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SUSPENSÃO. TEMA Nº 1.198/STJ. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE. PRESCRIÇÃO. PRAZO. DECENAL. INTERESSE DE AGIR. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. DESNECESSIDADE. PETIÇÃO INICIAL. CAUSA DE PEDIR. PEDIDO. INÉPCIA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Inicialmente, não há falar em suspensão do feito em virtude do Tema nº 1.198/STJ, visto que não se trata de discussão acerca da possibilidade de o juiz exigir a emenda da petição inicial quando observados indícios de litigância predatória.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a pretensão de indenização por vícios construtivos está sujeita ao prazo prescricional de dez anos. Precedentes.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de ser desnecessária a comprovação do prévio requerimento administrativo para a aferição do interesse processual nas hipóteses em que a ação discute o reconhecimento de vícios construtivos.

Precedentes.

5. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que a petição inicial que permite aferir a causa de pedir e o pedido e que possibilita a ampla defesa da parte ré não pode ser considerada inepta. Precedentes. 6. No caso, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

7. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada para conhecer do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.766.090/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.)

Ainda que se cogitasse de tangência temática, a solução jurídica já está consolidada em favor do consumidor, o que, novamente, não converge com a pretensão da agravante.

Em suma, a análise dos autos demonstra que o pedido não é genérico, pois a condenação em danos materiais está fundada em quantificação pericial específica, e não se discute interesse de agir por ausência de requerimento administrativo, mas a própria existência de vícios de construção e de danos indenizáveis.

Sublinho que a causa não decorre de inicial padronizada e carente de documentos mínimos, mas de demanda individual instruída com laudo pericial judicial, na qual não houve sequer exigência de complementação documental.

Nessas condições, afasto a alegação de enquadramento deste feito na Controvérsia n. 695/STJ, não havendo falar em prevenção da relatoria ali definida, tampouco em sobrestamento, devendo o agravo ser apreciado normalmente pela Turma.

A agravante assevera violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, sob o argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado todas as questões suscitadas, especialmente aquelas veiculadas em embargos de declaração (litisconsórcio necessário com a CEF, inépcia da inicial, prescrição e inexistência de dano moral in re ipsa).

O acórdão original foi assim ementado:

EMENTA – APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE CONHECIMENTO – PEDIDO DE SOBRESTAMENTO DO FEITO – TEMA 1.198 PERANTE O STJ – INDEFERIDO – SITUAÇÃO QUE NÃO SE ASSEMELHA AO PARADIGMA – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – AFASTADA – PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL – NÃO ACOLHIDA – MÉRITO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA – DANOS MATERIAIS COMPROVADOS – DANOS MORAIS EXISTENTES – QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO – ÔNUS SUCUMBENCIAIS DA RÉ – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. 1. A matéria em debate não se refere à controvérsia submetida a julgamento no R Esp 2.021.665/MS - Tema 1.198 perante o STJ, inexistindo similitude entre as demandas a justificar o sobrestamento do feito. 2. O litisconsórcio passivo entre os responsáveis solidários, construtora e agente financiador de imóvel, é facultativo, cabendo ao credor a opção por ajuizar a demanda contra um ou todos os corresponsáveis, nos termos do artigo 275, do Código Civil. 3. Afasta-se a preliminar de inépcia da inicial já que a petição inicial cumpriu os requisitos do art. 319, CPC, e está convenientemente instruída com os documentos necessários para a propositura da ação, mormente quando a narração dos fatos permite uma conclusão lógica e fornece os elementos necessários para a defesa. 4. O laudo pericial não deixa dúvida acerca da existência de vícios de construção no imóvel adquirido pela autora, sendo evidente a presença dos requisitos ensejadores da responsabilidade da construtora ré em reparar os danos elencados no laudo pericial, nos termos do artigo 12, do Código de Defesa do Consumidor. 5. Mais do que simples falha na prestação dos serviços, as circunstâncias dos autos dão conta de que a parte autora passou por mais que mero dissabor ou aborrecimento cotidiano. Valor de reparação mantido. 6. Procedente a pretensão, correta a sentença que condenou a ré na integralidade das verbas sucumbenciais, com fundamento no art. 85, § 2º, CPC, atento aos parâmetros indicados nos incisos I, II, III e IV do mesmo artigo.

O acórdão de apelação apreciou, de forma expressa, as preliminares de ilegitimidade passiva e inépcia da inicial, bem como o mérito da responsabilidade civil e dos danos materiais e morais, expondo de maneira clara as razões pelas quais entendeu presentes os vícios construtivos e devida a reparação, com base na prova pericial e na legislação de regência.

Transcrevo os trechos:

2.2. Alegação de litisconsórcio passivo necessário Ainda em sede preliminar, a empresa re defendeu a existência de litisconsórcio passivo necessário com a CEF, porque, no caso, o imóvel, objeto da ação, foi construído com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), administrado pela Caixa Econômica Federal (CEF), através do programa do governo federal “Minha Casa, Minha Vida”. Neste aspecto, igualmente não prospera o presente recurso, pois a responsabilidade da ré é solidária, competindo, por isso, à parte autora optar por qualquer um deles no polo passivo, em conformidade com o disposto no art. 275, do Código Civil:

Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto. Parágrafo único. Não importará renúncia da solidariedade a propositura de ação pelo credor contra um ou alguns dos devedores. Neste sentido, confira-se precedentes deste Tribunal: APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL – RECURSO DA CONSTRUTORA - PRELIMINAR DE DECADÊNCIA - MATÉRIA NÃO DEDUZIDA EM PRIMEIRO GRAU – INOVAÇÃO EM SEDE RECURSAL – INADMISSIBILIDADE – RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO – PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA OU DE INCLUSÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO POLO PASSIVO DA DEMANDA - REJEITADAS – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA" – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCIADOR – LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO – POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO APENAS CONTRA UM DOS RESPONSÁVEIS SOLIDÁRIOS – MÉRITO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO OCULTOS – DEVER DA CONSTRUTORA DE INDENIZAR OS DANOS MATERIAIS COMPROVADOS POR PERÍCIA JUDICIAL – RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Discute-se nos presentes recursos: a) preliminarmente, a ocorrência da decadência do direito de ação da autora, por não ter realizado a reclamação em tempo hábil previsto no contrato firmado entre as partes; b) ilegitimidade passiva da ré; c) responsabilidade solidária entre a ré e a Caixa Econômica Federal, com a inclusão no polo passivo da demanda; d) no mérito, ausência de responsabilidade da requerida; e) a ocorrência ou não dos danos materiais; f) ocorrência ou não dos danos morais; e, g) a forma de distribuição do ônus de sucumbência. 2. Se a tese recursal (decadência) não foi deduzida em primeiro grau de jurisdição, apresentada somente em sede de apelação, o recurso, no ponto, não merece ser conhecido, em razão de ter sido promovida inovação em sede recursal. 5. Além disso, o pedido de reconhecimento de responsabilidade solidária e inclusão da Caixa Econômica Federal ao polo passivo da demanda configura chamamento ao processo, instituto cujo regramento processual civil prevê momento oportuno para fazê-lo, que é na contestação, restando, portanto, preclusa a sua suscitação em sede recursal. Preliminar rejeitada. (...) (TJMS. Apelação Cível n. 0800257-60.2016.8.12.0021, Três Lagoas, 3ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Paulo Alberto de Oliveira, j: 24/08/2020, p: 02/09/2020) APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - PENDÊNCIA DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 2.021.665/MS NO STJ, SOBRE O TEMA REPETITIVO 1198 – AUSÊNCIA DE SIMILITUDE – REJEITADO – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA – PREJUDICIAL DE MÉRITO REJEITADA – INÉPCIA DA INICIAL - NÃO ACOLHIDA - PRELIMINAR (ADVOCACIA PREDATÓRIA)– RECHAÇADA -VÍCIO DE CONSTRUÇÃO – RESPONSABILIDADE DA APELANTE – CONFIRMADA – DANOS MATERIAIS – EXISTENTES – DANOS MORAIS EXISTENTES – CONDENAÇÃO – VALOR MAJORADO - RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO - RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. (...) O litisconsórcio passivo entre os responsáveis solidários, construtora e agente financiador de imóvel, é facultativo, cabendo ao credor a opção por ajuizar a demanda contra um ou todos os co-responsáveis, nos termos do artigo 275, do Código Civil. (...) (TJMS. Apelação Cível n. 0808419-68.2021.8.12.0021, Três Lagoas, 1ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Marcos José de Brito Rodrigues, j: 19/06/2024, p: 21/06/2024) Rejeito, portanto, a alegada da existência de litisconsórcio passivo necessário.

Ao contrário do que argumenta a parte ré, extrai-se dos autos que a petição inicial não possui qualquer um dos vícios elencados no art. 330, I, c/c art. 319, ambos do CPC. Dessa forma, preenchidos todos os requisitos

legais, não prospera a presente argumentação, porquanto acompanhada e instruída com os documentos necessários para a propositura da ação, mormente quando a narração dos fatos permite uma conclusão lógica e fornece os elementos necessários para a defesa.

3.2. Dano moral A empresa demandada alegou que a hipótese dos autos não evidencia qualquer abalo moral, a justificar a sua condenação ao pagamento de indenização pecuniária a favor da parte autora. Sem razão. Na espécie, como já enfrentado, não há dúvida acerca da existência de vícios de construção no imóvel adquirido pela autora, sendo evidente a presença dos requisitos ensejadores da responsabilidade da construtora requerida em reparar os danos advindos de sua conduta. Nesse aspecto, como bem ponderado pelo julgador na origem "No caso dos autos, mais do que simples falha na prestação dos serviços, as circunstâncias dos autos dão conta de que a parte requerente passou por mais que mero dissabor ou aborrecimentos cotidianos". Com efeito, trata-se de defeito e vício, cuja reparação causará transtornos ao regular uso do imóvel, sem contar a limitação de uso, em face da circunstância de que haverão reparos em vários cômodos, o que seguramente é causa de acentuado desconforto. Em decorrência disso, é inegável que a autora suportou danos que ultrapassam os meros aborrecimentos do cotidiano ou da vida em sociedade. Assim, levando em conta os incômodos, frustrações e transtornos suportados pela autora em virtude dos defeitos decorrentes da má construção do imóvel adquirido da ré, que ultrapassam o mero aborrecimento da vida cotidiana, é cabível o pagamento de indenização por danos morais, pois embora não seja presumido (*in re ipsa*), foi demonstrado e não se caracteriza como mero inadimplemento contratual. A propósito é como tem decidido este Tribunal de Justiça em situações semelhantes: APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – RECURSO DA CONSTRUTORA RÉ - DEFEITOS EM IMÓVEL DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Demonstrada a existência de anomalias endógenas do imóvel adquirido pela autora, dentro de prazo de garantia da construção, conforme laudo pericial conclusivo, deve a ré construtora responder pela má prestação de serviços. Recurso conhecido e não provido. RECURSO DA PARTE AUTORA - VÍCIO DE CONSTRUÇÃO - DANO MORAL CONFIGURADO - PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO ACOLHIDA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. A situação vivenciada pela parte autora, com a constatação de vícios na construção do imóvel novo adquirido, ultrapassa o mero aborrecimento e provoca abalo na sua tranquilidade, razão porque é devida indenização pelos danos morais sofridos. Segundo reiterada jurisprudência, na fixação do valor do dano moral deve o julgador observar o critério reparatório-pedagógico-punitivo, segundo o qual a quantia não pode ser tal elevada a ponto de causar enriquecimento na vítima, nem tão baixa a ponto de não desestimular o ofensor, motivo porque reduz o quantum indenizatório. Recurso conhecido e provido. (TJMS - AC: 08017613320188120021 MS 0801761-33.2018.8.12.0021, Relator: Des. Geraldo de Almeida Santiago, Data de Julgamento: 20/09/2021, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 22/09/2021). APELAÇÃO CÍVEL - RECURSO DA CONSTRUTORA REQUERIDA - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PRELIMINARES DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO - REJEITADAS - MÉRITO - DEFEITOS EM IMÓVEL DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELOS REPAROS DOS DANOS NO IMÓVEL - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. De acordo com o art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, o consumidor dispõe do prazo de 90 (noventa) dias para reclamar dos vícios aparentes ou de fácil constatação, relativamente aos serviços ou produtos duráveis, quando pretende substituir o produto adquirido, restituir a quantia paga ou abater proporcionalmente o preço ajustado. Quando pretende reparar ou ser indenizado em decorrência

dos danos sofridos por fato do produto ou do serviço, incide então o prazo prescricional quinquenal previsto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. Considerando que o laudo pericial contido nos autos é categórico em afirmar que os danos existentes no imóvel são decorrentes de vícios construtivos, originários de falhas no projeto ou na sua execução, é indene de dúvidas a má prestação de serviços pela construtora apelante, devendo pois, responder pelos danos encontrados no imóvel. Recurso conhecido e improvido. EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - RECURSO DA PARTE AUTORA - VÍCIO DE CONSTRUÇÃO - DANO MORAL CONFIGURADO - PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO ACOLHIDA - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Várias das anomalias identificadas no Laudo Pericial decorrem de vícios no projeto, nos materiais e na execução da obra, razão pela qual é devida a condenação da requerida pelos danos decorrentes de sua conduta, inclusive por ter assumido a obrigação de construir e fiscalizar as obras da unidade residencial a qual pertence o imóvel desta ação. No caso, a situação vivenciada pela autora ultrapassa o mero aborrecimento e provoca abalo na sua tranquilidade, devendo ser reparado pela construtora requerida, que foi quem deu causa ao dano. O quantum indenizatório deve respeitar as peculiaridades do caso, considerando o grau de culpa e a notória força econômica da ofensora; a situação econômica da parte ofendida; a extensão dos danos causados pela conduta ilícita; a resistência da requerida em sanar o problema e o caráter pedagógico da condenação. Recurso conhecido e provido. (TJMS. Apelação Cível n. 0805606-73.2018.8.12.0021, Três Lagoas, 4ª Câmara Cível, Relator (a): Juiz Luiz Antônio Cavassa de Almeida, j: 09/08/2021, p: 13/08/2021). Assim, é devida a indenização por danos morais em decorrência do sofrimento e dos transtornos causados à parte autora decorrentes dos vícios de construção, mantendo-se a sentença no ponto.

Entretanto, nem a sentença, o acórdão ou acórdão que julgou os embargos enfrentaram a alegação de prescrição realizada pela recorrente.

Portanto, avulta a importância da análise da questão fática suscitada pelo recorrente em seus embargos:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO JULGADA PROCEDENTE. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CESSÃO DO CRÉDITO LOCATÍCIO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal a quo, apesar de devidamente provocado, não fundamenta consistentemente o acórdão recorrido e não se manifesta sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasiona o provimento do recurso especial por omissão.

3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

(AREsp n. 2.525.705/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 9/12/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. INDEFERIMENTO SEM INTIMAÇÃO PRÉVIA. RETORNO DOS AUTOS PARA NOVO JULGAMENTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A questão em discussão consiste em saber se o indeferimento do pedido de gratuidade da justiça, sem prévia intimação para comprovação da hipossuficiência, viola o art. 99, § 2º, do CPC, e se a assistência por advogado particular impede a concessão do benefício, à luz do § 4º do mesmo artigo.
2. O art. 99, § 2º, do CPC exige que, antes de indeferir o pedido de gratuidade, o juiz intime a parte para comprovar a hipossuficiência, sendo vedado o indeferimento de plano.
3. A assistência por advogado particular, conforme o art. 99, § 4º, do CPC, não impede a concessão da gratuidade da justiça, sendo irrelevante para a análise do pedido.
4. A decisão do Tribunal de origem, ao indeferir o pedido de gratuidade sem oportunizar a comprovação da hipossuficiência, contraria a jurisprudência consolidada do STJ.
5. A ausência de enfrentamento específico das teses federais sobre os arts. 98 e 99, §§ 2º e 4º, do CPC, caracteriza negativa de prestação jurisdicional, em violação ao art. 1.022 do CPC.
6. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.464.887/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 9/12/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

1. A rejeição dos embargos de declaração sem sanar os vícios apontados compromete a validade do acórdão recorrido, frustrando a finalidade precípua do recurso integrativo, que é assegurar a clareza, completude e coerência do provimento jurisdicional.
2. A negativa de prestação jurisdicional caracteriza-se pela recusa do Tribunal de origem em enfrentar pontos específicos e potencialmente decisivos, já identificados pelo Superior Tribunal de Justiça, o que configura ofensa aos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.
3. A ausência de enfrentamento das questões relativas à averbação na matrícula do imóvel, aos requisitos do contrato e ao prazo decadencial impede o adequado exercício do direito de defesa e o acesso à justiça de forma efetiva, além de obstaculizar a análise do mérito recursal pelo Superior Tribunal de Justiça.
4. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que sejam sanadas as omissões apontadas.
(REsp n. 2.082.843/TO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 9/12/2025.)

Ao rejeitar os embargos sem apreciar a alegação de prescrição, o Tribunal de origem frustrou a finalidade precípua desse recurso integrativo (art. 1.022 do CPC), que visa justamente assegurar a clareza, a completude e a coerência do provimento jurisdicional, garantindo às partes uma resposta jurisdicional efetiva sobre todos os argumentos capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador.

Tal omissão compromete a validade do acórdão recorrido, impede o adequado exercício do direito de defesa e o acesso à justiça de forma efetiva, além de obstaculizar a própria análise do mérito recursal por esta Corte Superior, que necessita de um pronunciamento claro e completo sobre as questões fáticas e jurídicas debatidas para exercer sua função de uniformização da interpretação da lei federal.

À luz desses elementos, conclui-se que houve negativa de prestação jurisdicional no caso concreto, consubstanciada na recusa de enfrentamento dos pontos específicos e potencialmente decisivos já identificados por esta Corte Superior, caracterizando ofensa aos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

Nesse contexto, dou provimento ao recurso especial, e determino a remessa dos autos ao eg. Tribunal de origem para que, novamente, aprecie a tese firmada pelo ora recorrente como entender de direito, sanando o vício.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.838.848 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0002166-5

Número de Origem:

08084119120218120021

0808411912021812002150002

14070727720228120000

8084119120218120021 808411912021812002150002

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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 : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.

ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - MS020233

AGRAVADO : MARLENE ALVES DE OLIVEIRA

ADVOGADO : GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026