



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2835112 - SP(2025/0010295-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - SP474254
AGRAVADO : NATHALIA LACERDA SULE
ADVOGADO : ERIVELTO DINIZ CORVINO - SP229802

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Banco do Brasil S/A, na condição de gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, possui legitimidade passiva para responder solidariamente pelos vícios construtivos do imóvel, tendo em vista sua participação ativa na implementação do empreendimento e suas atribuições de fiscalização e supervisão da obra.
2. A convivência em ambiente insalubre e impróprio à moradia, decorrente de vícios construtivos graves, configura dano moral indenizável, conforme jurisprudência pacífica do STJ.
3. A fixação da indenização por danos morais foi fundamentada em laudo técnico e no conjunto probatório, que demonstraram a entrega de imóvel com vícios de construção e a consequente violação ao direito de moradia digna da consumidora.
4. A indenização por danos morais não configura enriquecimento sem causa, mas sim reparação proporcional ao prejuízo efetivamente constatado, em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar 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.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2835112 - SP(2025/0010295-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - SP474254
AGRAVADO : NATHALIA LACERDA SULE
ADVOGADO : ERIVELTO DINIZ CORVINO - SP229802

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Banco do Brasil S/A, na condição de gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, possui legitimidade passiva para responder solidariamente pelos vícios construtivos do imóvel, tendo em vista sua participação ativa na implementação do empreendimento e suas atribuições de fiscalização e supervisão da obra.
2. A convivência em ambiente insalubre e impróprio à moradia, decorrente de vícios construtivos graves, configura dano moral indenizável, conforme jurisprudência pacífica do STJ.
3. A fixação da indenização por danos morais foi fundamentada em laudo técnico e no conjunto probatório, que demonstraram a entrega de imóvel com vícios de construção e a consequente violação ao direito de moradia digna da consumidora.
4. A indenização por danos morais não configura enriquecimento sem causa, mas sim reparação proporcional ao prejuízo efetivamente constatado, em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Interpostos agravos em recursos especiais por Direcional Engenharia S/A e Banco do Brasil S/A contra as decisões que inadmitiram os respectivos recursos especiais manejados em face de acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais.

Consta dos autos que a autora, beneficiária do Programa Minha Casa, Minha Vida, ajuizou a presente demanda em razão de alegados vícios construtivos em imóvel adquirido no Conjunto Residencial Jardim Carandá, em Sorocaba/SP, pleiteando reparação dos defeitos, pagamento de aluguéis pelo período de reforma e indenização por danos morais.

O juízo de primeiro grau julgou o pedido parcialmente procedente, reconhecendo a responsabilidade solidária da construtora Direcional Engenharia S/A e do Banco do Brasil S/A, este último na condição de agente operador e representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, fixando indenização por danos materiais e morais.

Irresignados, os réus interpuseram recursos de apelação, os quais foram desprovidos pela Colenda 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, mantendo-se a condenação imposta.

Os recorrentes interpuseram, então, recursos especiais, com fundamento no art. 105, III, da Constituição Federal, sustentando, em síntese, violação aos arts. 884 e 944 do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial quanto à configuração e à extensão do dano moral decorrente de vícios construtivos em imóveis.

Inadmitidos os recursos especiais, foram interpostos os presentes agravos em recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo.

Sustentam as recorrentes as seguintes preliminares: (i) a tese de ilegitimidade passiva do Banco do Brasil, sustentando ser mero agente financeiro; (ii) incompetência da Justiça Estadual.

Quanto a ilegitimidade do Banco do Brasil, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacífico acerca da legitimidade do agente financeiro para responder por vícios construtivos do imóvel, uma vez que o referido "Fundo de Arrendamento Residencial" garante a quitação da dívida, na ocorrência de morte ou invalidez permanente do mutuário ("MIP"), e assume as despesas com recuperação de danos físicos no imóvel ocasionada por causas externas ("DFI"), nos termos do art. 6º-A, inciso III da Lei nº 11.977/2009.

Nesse sentido:

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3064154 - SC(2025/0377092-0)
DECISÃO*

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC), interposto por BANCO DO BRASIL S.A., contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, assim ementado (fls. 1188-1189, e-STJ):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIAS DAS PARTES. ADMISSIBILIDADE RECURSAL DO RECURSO DO BANCO: I) INOVAÇÃO RECURSAL: PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL NÃO ALEGADA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO NA SENTENÇA. II) AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL: PEDIDO PARA FIXAÇÃO DOS JUROS DE MORA INCIDENTES NOS DANOS MATERIAIS SEJAM A PARTIR DA CITAÇÃO. TERMO INICIAL JÁ FIXADO NA SENTENÇA. INSURGÊNCIA QUANTO AOS DANOS MORAIS, VALOR ARBITRADO E JUROS DE MORÁ. PEDIDO INICIAL JULGADO IMPROCEDENTE NA ORIGEM. ADMISSIBILIDADE RECURSAL DO RECURSO DA RÉ: PRELIMINARES ARGUIDAS PELA RÉ DE FALTA DE

INTERESSE DE AGIR, DA PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA E, NO MÉRITO, CONVERSÃO EM OBRIGAÇÃO DE FAZER SE TRATAM DE INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIAS QUE NÃO FORAM OBJETO DA CONTESTAÇÃO. AUSÊNCIA DE FATO NOVO.

IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO CONHECIMENTO. PRELIMINARES: I) IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA DEFERIDA À AUTORA. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ELEMENTOS DOS AUTOS SUFICIENTES PARA COMPROVAR A HIPOSSUFICIÊNCIA ALEGADA; II) ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. ENTENDIMENTO DO C. STJ DE QUE O AGENTE FINANCEIRO É PARTE LEGÍTIMA PARA RESPONDER POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. III) ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA RÉ SOB O ARGUMENTO DE TER EXECUTADO O EMPREENDIMENTO CONFORME DETERMINAÇÕES E ESPECIFICAÇÕES REPASSADAS PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, TESE INSUBSISTENTE. CONSTRUTORA APELANTE RESPONSÁVEL PELA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO OBJETO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. LEGITIMIDADE PARA RESPONDER PELOS DANOS CAUSADOS NA EDIFICAÇÃO. PRELIMINARES REJEITADAS. MÉRITO.

ALEGADA FALTA DE COMPROVAÇÃO DOS DANOS MATERIAIS E SUA ORIGEM. ARGUMENTO REJEITADO. CONJUNTO DE PROVAS DEMONSTRA A MÁ EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS. LAUDO PERICIAL CONFIRMA OS DEFEITOS APONTADOS PELA PARTE AUTORA SÃO DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DOCUMENTOS IDÔNEOS QUE ATENDEM AO ÔNUS PROBATÓRIO QUANTO AOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DA AUTORA (ART. 373, I, CPC). PREMISSA DE FALTA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E USO INADEQUADO DO IMÓVEL NÃO ENCONTRAM AMPARO NA PROVA PERICIAL REALIZADA E NÃO BASTARIAM, POR SI SÓS, PARA EXONERAR OS RESPONSÁVEIS PELO DANO. DANO MATERIAL CONFIGURADO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.

PLEITO DE CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS FORMULADO PELA PARTE AUTORA. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE CAUSE LESÃO À HONRA OU INTEGRIDADE PSICOLÓGICA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO GERA O DEVER DE INDENIZAR. PRECEDENTES DESTA EG. CORTE DE JUSTIÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. INSURGÊNCIA COMUM. PERCENTUAL FIXADO NA ORIGEM ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, BEM COMO AOS CRITÉRIOS LEGAIS PREVISTOS NO ART. 85, § 2º DO CPC. MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO NO JUÍZO A QUO. SENTENÇA INALTERADA.

HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS (STJ, EDCL NO AGINT NO RESP 1.573.573/RJ). RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSOS DO BANCO E DA CONSTRUTORA RÉ CONHECIDOS EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDOS.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 1199-1201, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 1206-1227, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: i) arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC, aduzindo negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à ilegitimidade passiva, e ii) arts. 17 e 485, VI, do CPC, e 186, 187, 265 e 927 do CC, alegando a ilegitimidade do banco por atuar apenas como agente financeiro e ausência de solidariedade, bem como dissídio jurisprudencial, apresentando como paradigma o REsp n. 1.534.952/SC.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1261-1278; 1279-1295, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 1296-1298, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 1300-1314, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 1332-1339, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. Alega o recorrente violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC, ao argumento de deficiência na fundamentação em razão de omissão e obscuridade no acórdão recorrido, não sanadas quando do julgamento dos embargos de declaração.

Sustenta que o acórdão fora omissivo quanto à necessidade de manifestação expressa do Tribunal local, a respeito da ilegitimidade passiva do Banco ora recorrente quando esse somente atua como agente financeiro em contratos para aquisição de imóveis pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Razão não lhe assiste, no ponto.

Não se vislumbram os alegados vícios, pois o órgão julgador dirimiu a controvérsia de forma ampla e fundamentada, conforme se infere à fl. 1182, e-STJ, grifou-se:

O apelante Banco do Brasil alegou ter atuado apenas como agente financiador do imóvel adquirido pela autora, razão pela qual seria parte ilegítima para figurar no polo passivo da lide.

Razão não assiste à instituição bancária. Isso porque, denota-se do contrato de financiamento pactuado pelas partes, que a instituição financeira assumiu direitos e obrigações próprias da implantação de políticas públicas de moradia popular.

É pacífico o entendimento perante o Colendo Superior Tribunal de Justiça sobre a legitimidade passiva do agente financeiro para responder por vícios construtivos do imóvel, uma vez que o referido "Fundo de Arrendamento Residencial" garante a quitação da dívida, na ocorrência de morte ou invalidez permanente do mutuário ("MIP"), e assume as despesas com recuperação de danos físicos no imóvel ocasionada por causas externas ("DFI"), nos termos do art. 6º-A, inciso III da Lei nº 11.977/2009.

Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

(STJ, AgInt nos E Dcl no R Esp n. 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, D Je de 7/3/2024) Compreende-se que a participação do Banco do Brasil S. A. no acordo em questão não se limitou ao financiamento imobiliário. O banco também atuou como executor de políticas públicas de habitação, comprometendo-se a fiscalizar e manter o imóvel. Portanto, deve ser responsabilizado solidariamente pelos danos sofridos. Afastada, portanto, a preliminar de ilegitimidade passiva.

E, ainda, no acórdão integrativo (fl. 1.200, e-STJ):

Veja-se que o acórdão embargado enfrentou de forma clara e fundamentada a controvérsia posta nos autos, reconhecendo que, embora o Banco do Brasil atue como agente financeiro, sua atuação como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) o vincula à relação jurídica material, sendo legítima sua inclusão no polo passivo da demanda.

Com efeito, o embargante não atuou como mero agente financeiro, mas sim como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia de pessoas de baixa ou baixíssima renda. Nessa situação, conforme previsão contratual, inclusive entendimento do Superior Tribunal de Justiça, foi correta a conclusão de que o Banco do Brasil tinha legitimidade para responder por eventuais vícios construtivos existentes no imóvel dos apelantes.

Assim, quer pelo expressamente consignado neste voto, quer pelo que de seu teor decorre, suplantadas todas as questões ventiladas, devem os embargos de declaração ser conhecidos e rejeitados.

Assim, denota-se que foram feitas expressas menções quanto à legitimidade passiva do ora recorrente em relação ao tema discutido no caso dos autos.

Ademais, a orientação desta Corte é no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio, como ocorrera na hipótese.

Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. NOVAÇÃO RECUPERACIONAL. EFEITOS. INAPLICABILIDADE AOS GARANTIDORES. MANUTENÇÃO DAS GARANTIAS E DOS PRIVILÉGIOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. No caso, não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio. 2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o plano de recuperação judicial opera novação das dívidas a ele submetidas, sendo que, em regra, as garantias reais ou fidejussórias são preservadas, podendo o credor exercer seus direitos contra terceiros garantidores, e impõe a manutenção das ações e execuções contra fiadores, avalistas ou coobrigados em geral." (AgInt no AREsp 2.087.415/RS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.556.614/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 10/4/2025.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. PCAC E RMNR, EXTENSÃO AOS INATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de contrato ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. É inviável a extensão aos proventos de complementação de aposentadoria dos mesmos índices de reajuste referentes às verbas denominadas Plano de Classificação e Avaliação de Cargos - PCAC e Remuneração Mínima por Nível e Regime - RMNR -, concedidas aos empregados em atividade por acordo coletivo de trabalho, em razão da ausência de prévia formação da reserva matemática. Precedentes. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.602.044/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 14/12/2020.)

Como se vê, não se vislumbra omissão ou obscuridade, porquanto o acórdão restou devida e suficientemente fundamentado sobre as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não havendo falar em ofensa aos referidos dispositivos.

Na mesma linha, precedentes: AgRg no REsp 1291104/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 02/06/2016; AgRg no Ag 1252154/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 30/06/2015; REsp 1395221/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2013, DJe 17/09/2013.

Inexiste, portanto, violação aos artigos 489 e 1022 do CPC, visto que a matéria fora apreciada pelo Tribunal de origem, cuja fundamentação foi clara e suficiente para o deslinde da controvérsia.

2. O recorrente aponta ofensa aos artigos 17 e 485, VI, do CPC, 186, 187, 265 e 927 do CC, alegando a ilegitimidade do banco por atuar apenas como agente financeiro e ausência de solidariedade, bem como dissídio jurisprudencial, apresentando como paradigma o REsp n. 1.534.952/SC.

A esse respeito, assim assentou o Tribunal de origem (fl. 1182, e-STJ, grifou-se):

O apelante Banco do Brasil alegou ter atuado apenas como agente financiador do imóvel adquirido pela autora, razão pela qual seria parte ilegítima para figurar no polo passivo da lide.

Razão não assiste à instituição bancária. Isso porque, denota-se do contrato de financiamento pactuado pelas partes, que a instituição financeira assumiu direitos e obrigações próprias da implantação de políticas públicas de moradia popular.

É pacífico o entendimento perante o Colendo Superior Tribunal de Justiça sobre a legitimidade passiva do agente financeiro para responder por vícios construtivos do imóvel, uma vez que o referido "Fundo de Arrendamento Residencial" garante a quitação da dívida, na ocorrência de morte ou invalidez permanente do mutuário ("MIP"), e assume as despesas com recuperação de danos físicos no imóvel ocasionada por causas externas ("DFI"), nos termos do art. 6º-A, inciso III da Lei nº 11.977/2009.

Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

(STJ, AgInt nos E Del no R Esp n. 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, D Je de 7/3/2024) Compreende-se que a participação do Banco do Brasil S. A. no acordo em questão não se limitou ao financiamento imobiliário. O banco também atuou como executor de políticas públicas de habitação, comprometendo-se a fiscalizar e manter o imóvel. Portanto, deve ser responsabilizado solidariamente pelos danos sofridos. Afastada, portanto, a preliminar de ilegitimidade passiva.

No ponto, verifica-se que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que há legitimidade do banco quando responsável por atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, não sendo meramente agente financeiro. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não deve ser conhecido o apelo no que tange à suposta violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, visto que não foram opostos embargos de declaração na origem, situação que atrai o óbice da Súmula 284/STF.

2. Esta Corte Superior tem o entendimento pacífico de que a instituição financeira somente detém legitimidade para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando atuar como agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, como se entendeu ser o caso do ora recorrente, sendo parte ilegítima quando atuar somente como agente financeiro. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.938.533/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.) [grifou-se] AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do "Programa Minha Casa, Minha Vida".

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.303.753/RO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.) [grifou-se] CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade do banco está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

2. No caso em apreço, com base nos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que o banco agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, mas, atuou como executor da política habitacional, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos vícios construtivos apresentados. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.932.949/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.) [grifou-se] AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do "Programa Minha Casa, Minha Vida".

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.303.753/RO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.) [grifou-se] Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Ademais, o Tribunal estadual concluiu que o banco não agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, mas, atuou como executor da política habitacional, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos vícios construtivos apresentados.

Desta forma, rever esse entendimento demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, bem como a análise das cláusulas contratuais, o que encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade do banco está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

2. No caso em apreço, com base nos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que o banco agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, mas, atuou como executor da política habitacional, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos vícios construtivos apresentados. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. *Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*

(AREsp n. 2.932.949/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.) [grifou-se] DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO "PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA". VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; mas não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. No caso em apreço, o Tribunal local concluiu que o papel exercido pela empresa pública no contrato, firmado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente financeiro, pois a CEF também foi responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda.

3. Eventual revisão do julgado demandaria o reexame dos fatos e provas da lide, para além da interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024.) [grifou-se] AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284/STF. SFH. MINHA CASA, MINHA VIDA. SEGURADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REVERSÃO. SÚMULAS N. 5/STJ E 7/STJ.

1. Não comporta conhecimento a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que deficiente sua fundamentação, visto que a parte recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem especificar, todavia, quais incisos foram contrariados, a despeito da indicação de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. "Esta Corte Superior possui entendimento pacífico de que a seguradora tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação relativa a contrato de seguro habitacional regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação" (AgInt no AREsp n. 1.708.189/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 25/4/2023).

3. A legitimidade da seguradora, ora agravante, decorreu de análise do acervo fático dos autos, em especial do conteúdo da apólice firmada entre ela e CEF e que visava garantir o implemento do imóvel vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida. A alteração do julgada para acolhimento da tese de ilegitimidade demandaria reexame de matéria fática e contratual dos autos, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.227.951/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.) [grifou-se] Incide, ainda, no ponto, os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Ante o exposto, com amparo no artigo 932 do CPC/15 c/c a Súmula 568/STJ, conhece-se do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento. Por conseguinte, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor já fixado na origem, observado, se for o caso, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 29 de outubro de 2025. Ministro Marco Buzzi Relator (AREsp n. 3.064.154, Ministro Marco Buzzi, DJEN de 03/11/2025.)

O Superior Tribunal de Justiça decide que em casos nos quais o Banco do Brasil representa o Fundo de Arrendamento Residencial no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a competência é da Justiça Estadual:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 203173 - MG(2024/0057262-0)
DECISÃO

Trata-se de conflito negativo de competência em que é suscitante o d. Juízo Direito da 1ª Vara Cível de Ituiutaba/MG em face do d. Juízo Federal do Juizado Especial Cível e Criminal Adjunto à Vara Federal de Ituiutaba - SJ/MG, relativamente à ação de indenização ajuizada por Leidiane Aparecida da Silva em face de Banco do Brasil SA, representando os interesses do Fundo de Arrendamento Residencial-FAR.

Asseverou a autora, na inicial, que adquiriu seu imóvel por meio de Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia, celebrado com o banco réu no âmbito do Programa "Minha Casa Minha Vida" (PMCMV), sendo que, com o uso, observou o surgimento de inúmeros problemas internos e externos em seu imóvel, motivo pelo qual pretende ser ressarcida pelo Banco do Brasil, que, no caso, não é mero agente financiado, mas executor de políticas pública para financiamento das casas populares, com indenização por danos materiais e morais (fls. 151-182).

O d. Juízo Federal do Juizado Especial Cível e Criminal Adjunto à Vara Federal de Ituiutaba - SJ/MG, a quem originalmente distribuída a demanda, declinou da competência em favor da Justiça Estadual daquela Comarca, considerando que, apesar da cláusula trigésima primeira aduzir a foro federal, tal convenção não tem validade, pois a competência da Justiça Federal é de natureza absoluta e não comporta derrogação por avença das partes, além do que a ação foi proposta em face do Banco do Brasil, que detém natureza jurídica de sociedade de economia mista, e, portanto, não está entre as pessoas elencadas no art. 109, I, da Constituição Federal (fls. 143-144).

O d. Juízo Direito da 1ª Vara Cível de Ituiutaba/MG suscitou o presente conflito ao argumento de que o caso recomenda competência da Justiça Federal, dado que o imóvel objeto da ação indenizatória encontra-se financiado pelo Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), com utilização de verbas federais do Fundo de Arrendamento Residencial, sendo que a legitimidade passiva para a demanda é do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sendo o Banco do Brasil S/A apenas seu representante (fls. 215-218).

Este o relatório.

Decido.

De início, conforme autorizado pelos arts. 178 e 951, parágrafo único, do CPC, deixa-se de colher a opinião ministerial, pois o presente conflito de competência não se insere dentre as hipóteses que provocam a imprescindível

oitiva do Ministério Público e que tratam de interesse público ou social, de interesse de incapaz ou de litígios coletivos pela posse de terra rural ou urbana (art. 178, CPC).

Assim delimitada a controvérsia, necessário consignar que o entendimento do STJ a respeito da competência da Justiça Federal quanto aos entes elencados na Constituição Federal, art. 109, inciso I, encontra-se consolidado nos enunciados 150, 224 e 254 da Súmula desta Corte, que exaurem a discussão, conforme se depreende textualmente de sua redação:

"Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas."

"Excluído do feito o ente federal, cuja presença levara o Juiz Estadual a declinar da competência, deve o Juiz Federal restituir os autos e não suscitar conflito."

"A decisão do Juízo Federal que exclui da relação processual ente federal não pode ser reexaminada no Juízo Estadual."

Desse modo, constatada a ausência de interesse de pessoa ou matéria sujeita ao foro federal, cuja avaliação é privativa do Juízo Federal, mormente porque o contrato em discussão nos autos foi firmado exclusivamente com o Banco do Brasil, não se observa qualquer razão que indique a competência da Justiça Federal.

Segue precedente deste Superior Tribunal de Justiça:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 211372 - SP(2025/0042714-1)
DECISÃO

Trata-se de conflito negativo de competência, no qual é suscitante o JUÍZO FEDERAL DA 2ª VARA DE OSASCO - SJ/SP e suscitado, o JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE COTIA - SP.

O suscitado acolheu a preliminar de incompetência e determinou a remessa dos autos para a Justiça Federal. Recebidos os autos, o JUÍZO FEDERAL DA 2ª VARA DE OSASCO - SJ/SP decidiu que (fls. 7-9):

A ação foi distribuída, inicialmente, perante a 1ª Vara Cível de Cotia/SP em 24/10/2024 que acolheu preliminar de incompetência suscitada pelo Banco do Brasil em virtude de foro de eleição estabelecido em contrato firmado entre as partes, nos seguintes termos:

"Vistos. Acolho a preliminar de incompetência absoluta deste juízo ante a existência de foro eleito pelas partes no contrato às fls. 36 e, com isso, determino a remessa dos autos para Justiça Federal de Osasco, competente para processar e julgar os feitos de Cotia."

(...)

Com feito, trata-se da competência em razão da pessoa que exclui desse rol as sociedades de economia mista. Desse modo, por ter o Banco do Brasil natureza jurídica de sociedade anônima, em regra, não possui foro na Justiça Federal, nesse sentido é o entendimento sumulado pelo Supremo Tribunal Federal:

(...)

Nos termos do Decreto nº 7.499/2011, cabe à instituição financeira oficial federal, que atua como agente executor do FAR no âmbito do PMCMV, adotar todas as medidas judiciais para a defesa dos direitos do referido Fundo nos contratos que houver intermediado.

(...)

A cláusula trigésima primeira "sucessão e foro" encontra-se em Id 346445915, fl. 51 e foi redigida da seguinte maneira:

(...)

Da leitura da referida cláusula, observa-se que a eleição de foro não contempla opção por ajuizamento de demandas perante a Justiça Federal, uma vez que faz referência a "Comarca".

Por fim, tampouco prospera a alegação de incompetência do Juízo Estadual ao argumento de necessidade de citação do FAR, pois o Fundo de Arrendamento Residencial não possui personalidade jurídica própria.

Pelas razões expostas, conclui-se que a eleição de foro realizadas pelas partes não possui o condão de se sobrepor à competência absoluta estabelecida na Constituição Federal.

Posto isso, reconheço a incompetência absoluta deste juízo para processar e julgar o feito, devendo o feito ser devolvido ao juízo da 1ª Vara Cível de Cotia, a qual foi distribuída originalmente a presente ação.

O Ministério Público Federal manifestou-se pela competência da Justiça Estadual nos seguintes termos (fl. 127):

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. INTERESSE DA UNIÃO E DE ENTES FEDERAIS AFASTADO PELO JUÍZO FEDERAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 150, 224 E 254/STJ. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM ESTADUAL.

1. Reconhecida, pela justiça federal, a ausência de interesse de ente federal na lide, é de se manter a competência da justiça comum, nos termos dos enunciados n.ºs 150, 224 e 254 da Súmula do STJ.

2. Parecer pela competência da justiça comum estadual.

É o relatório.

Decido.

Na origem, Marcela Cardoso de Matos, domiciliado em Cotia - SP, ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais contra Banco do Brasil S. A. perante a Justiça Estadual, na referida comarca.

O banco suscitou a incompetência do Juízo sustentando que, "em se tratando de matéria complexa e em relação a empresa pública federal, pois fica claro a necessidade da citação do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial como no presente caso [a Justiça Estadual] é absolutamente incompetente para processar e julgar esta ação, devendo os autos serem remetidos à Vara da Justiça Federal comum com o consequente recolhimento de custas iniciais" (fl. 103).

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE COTIA - SP acolheu a preliminar, porque existia "foro eleito pelas partes no contrato às fls. 36 e, com isso, determino a remessa dos autos para Justiça Federal de Osasco, competente para processar e julgar os feitos de Cotia" (fl. 299).

A Justiça Federal consignou que se trata de "competência em razão da pessoa que exclui desse rol as sociedades de economia mista. Desse modo, por ter o Banco do Brasil natureza jurídica de sociedade anônima, em regra, não possui foro na Justiça Federal, nesse sentido é o entendimento sumulado pelo Supremo Tribunal Federal" (fl. 8).

Destacou que, da "leitura da referida cláusula, observa-se que a eleição de foro não contempla opção por ajuizamento de demandas perante a Justiça Federal, uma vez que faz referência a 'Comarca'" (fl. 9).

Por fim, consignou que "tampouco prospera a alegação de incompetência do Juízo Estadual ao argumento de necessidade de citação do FAR, pois o Fundo de Arrendamento Residencial não possui personalidade jurídica própria" (fl. 9).

Determina o art. 109, I, da CF que compete à Justiça Federal processar e julgar "as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho".

O JUÍZO FEDERAL DA 2ª VARA DE OSASCO - SJ/SP declinou sua competência por não existir na demanda interesse jurídico das entidades previstas no art. 109, I, da CF.

Conforme a jurisprudência do STJ, "Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas" (Súmula n. 150/STJ), sendo que "a decisão do Juízo Federal que exclui da relação processual ente federal não pode ser examinada no Juízo Estadual" (Súmula n. 254/STJ).

Neste caso, tendo o Juízo Federal afastado o interesse jurídico de ente federal elencado no art. 109 da CF, não há falar de competência da Justiça Federal. Assim, a competência pertence à Justiça comum estadual.

Por fim, destaca-se que consta no contrato celebrado entre as partes cláusula de eleição de foro que estabelece "como foro a Capital Federal (Brasília-DF), podendo o BB, se for o caso, optar pelo foro desta Comarca, pelo do domicílio do (s) BENEFICIÁRIO (S) ou pelo da localização do imóvel objeto

deste contrato" (fl. 188). Portanto, verifica-se que não há a designação contratual da competência da Justiça Federal para apreciar lide que decorrer do negócio jurídico.

Diante do exposto, CONHEÇO do presente conflito negativo de competência para DECLARAR COMPETENTE o JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE COTIA - SP.

Publique-se e intimem-se.

Brasília, 07 de abril de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira Relator

(CC n. 211.372, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJEN de 09/04/2025.)

Sobre a questão específica tratada no presente conflito, outrossim, são as seguintes recentes decisões: CC 213091, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJEN 13/6/2025; CC 211372, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJEN 9/4/2025 e CC 209615, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, DJEN 12/3/2025, todas reconhecendo a competência da Justiça Estadual para o julgamento das demandas indenizatórias.

Por fim, destaca-se que consta no contrato celebrado entre as partes cláusula que estabelece "como foro a Capital Federal (Brasília-DF), podendo o BB, se for o caso, optar pelo foro desta Comarca, pelo do domicílio do(s) BENEFEICIÁRIO(S) ou pelo da localização do imóvel objeto deste contrato" (fl. 206), da qual não se observa, convém ressaltar, a designação contratual da competência da Justiça Federal para apreciar lide que decorrer do negócio jurídico.

Do exposto, conheço do conflito para declarar competente o d. Juízo Direito da 1ª Vara Cível de Ituiutaba/MG.

Publique-se.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator

(CC n. 203.173, Ministro Raul Araújo, DJEN de 26/09/2025.)

No mérito, a controvérsia diz respeito à responsabilização da Direcional Engenharia S/A e do Banco do Brasil S/A, gestor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, pelos vícios construtivos identificados em imóvel adquirido pela autora Nathalia Lacerda Sule, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como à configuração e ao valor da indenização fixada por danos morais.

O dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade.

Os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral.

Muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial.

Vislumbra-se a sua ocorrência quando há ofensa à dignidade da pessoa humana, não podendo ser considerado quando houver qualquer irritabilidade, desconforto ou contrariedade.

O dano moral, conforme consagrado na doutrina e na jurisprudência pátria, é o prejuízo de natureza não patrimonial que viola direitos de personalidade, afeta o estado psíquico da vítima, estando relacionado à honra, à liberdade, à imagem, à intimidade ou à incolumidade física e psíquica.

Conforme se extrai da sentença proferida pela 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, a autora adquiriu o apartamento nº 403, bloco 1-A, do Condomínio Cedro, localizado no Conjunto Residencial Jardim Carandá, financiado com recursos do FAR, e relatou, desde a posse, uma série de defeitos de construção, tais como infiltrações generalizadas, vazamentos em paredes e tetos, azulejos e pisos quebrados ou ocos, irregularidade no assentamento das peças cerâmicas, janelas e portas desalinhadas, falhas em esquadrias metálicas, deficiência na instalação elétrica e hidráulica, bem como desprendimento de revestimentos.

O laudo pericial judicial, de caráter técnico e conclusivo, foi categórico ao afirmar que as anomalias decorriam de “vícios ocultos com origem na etapa de execução, gerados por práticas e técnicas construtivas inadequadas ou sem observância às normas técnicas de engenharia”, afastando expressamente a hipótese de mau uso ou falta de manutenção pela adquirente.

Segundo a expert, os problemas de infiltração e falhas de revestimento possuíam causa estrutural ligada à execução das obras, não se tratando de desgaste natural. Ainda destacou que, embora a estrutura principal da edificação se mantivesse íntegra, “a qualidade dos serviços executados não atingiu os níveis mínimos exigidos pela boa prática construtiva”, estimando em R\$ 12.376,49 o custo dos reparos necessários.

Esses elementos técnicos foram integralmente acolhidos pela sentença e, posteriormente, ratificados pelo acórdão recorrido, o qual realçou que os vícios apurados não se limitavam a defeitos estéticos ou isolados, mas comprometiam o conforto e a salubridade da moradia, circunstância que extrapola o mero inadimplemento contratual e alcança o plano da responsabilidade civil plena.

Assim, ante a excepcionalidade do caso, tendo em vista a ocorrência de vício construtivo no imóvel adquirido pelo autor, envolvendo risco à saúde e à segurança de sua família, além das consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador local entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, para se alterar tal entendimento é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da mencionada Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC NO CÁLCULO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo promitente comprador, em decorrência de vício construtivo no imóvel.

2. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. Os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, podendo sua incidência ser substituída pela taxa SELIC na apuração do valor da condenação.

4. Recurso especial parcialmente provido.

(Resp n. 2.065.860/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

O Tribunal bandeirante destacou ainda que o Banco do Brasil S/A, na condição de gestor do FAR e agente executor do programa habitacional, detinha atribuições de fiscalização e supervisão da obra, devendo responder solidariamente pelos prejuízos causados à adquirente, tendo em vista a sua participação ativa na implementação do empreendimento.

O julgado de segundo grau foi preciso ao afirmar:

“A instituição financeira, mais do que agente financeiro, deve atuar também no sentido de fiscalizar os empreendimentos participantes, atuando de modo a evitar danos aos consumidores. A convivência em ambiente insalubre e impróprio à moradia transcende o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável.”

Tais fundamentos, extraídos de prova pericial robusta e da moldura fática firmada pelas instâncias ordinárias, revelam quadro de vícios construtivos de ordem técnica e falhas de fiscalização na execução do programa habitacional, circunstâncias que justificam a responsabilização solidária das rés e a fixação da indenização moral.

Importa sublinhar que a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica em reconhecer a ocorrência de dano moral indenizável quando o adquirente de imóvel popular é compelido a conviver, por longo tempo, em ambiente impróprio à moradia, sujeito a infiltrações, mofo e falhas construtivas graves, porquanto tal situação viola a dignidade e o direito fundamental à moradia, valores que transcendem o âmbito patrimonial.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC NO CÁLCULO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada indenização por danos materiais e morais ajuziada pelo promitente comprador, em decorrência de vício construtivo no imóvel.

2. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. Os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, podendo sua incidência ser substituída pela taxa SELIC na apuração do valor da condenação.

4. Recurso especial parcialmente provido.

(Resp n. 2.065.860/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. 1. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ALTERAÇÃO. REVOLVIMENTO DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 2. REDUÇÃO DO VALOR INDENIZATÓRIO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reverter a conclusão do Tribunal local - para acolher a pretensão da agravante, com o fim de afastar a configuração de vício indenizável capaz de ensejar o pagamento de danos morais - demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, não sendo caso de reavaliação de provas.

2. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de somente permitir a modificação dos valores fixados a título de indenização por danos morais se estes se mostrarem irrisórios ou exorbitantes, tendo em vista o óbice contido na Súmula 7/STJ, o que não se verifica na presente hipótese, sobretudo porque o montante foi estabelecido considerando os transtornos e aborrecimentos relevantes, tais como infiltração e mofo em diferentes pontos do imóvel, decorrentes dos vícios provenientes da má execução da obra, que causaram uma situação desconfortável à autora.

3. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.402.252/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. PROVA EMPRESTADA. ADEQUADA VALORAÇÃO DAS PROVAS. PRINCÍPIO DO CONVENCIMENTO MOTIVADO. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL INDENIZÁVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. MULTA. NÃO INCIDÊNCIA. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO ACOLHIMENTO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos do que dispõe o art. 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração são cabíveis apenas quando amparados em suposta omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada, não se caracterizando via própria ao re julgamento da causa.

2. No caso em apreço, não se evidencia a existência da omissão e da contradição apontadas, porquanto decididas, clara e devidamente fundamentadas, as questões submetidas a julgamento pela parte embargante, sobretudo no que diz respeito à prova emprestada e alegada ausência de valoração da prova pericial produzida nos autos.

3. Informa o princípio da persuasão racional ou do livre convencimento motivado que compete ao juiz a direção da instrução probatória, apreciando livremente as provas produzidas nos autos, a fim de formar a sua convicção acerca da controvérsia submetida a sua apreciação.

3.1 Não há falar em ausência de motivação na utilização da prova emprestada, mostrando-se inviável que o Superior Tribunal de Justiça altere os fundamentos adotados pela instância ordinária, que, sopesando todo o conjunto probatório produzido e carreado ao feito, julgou a causa em sentido oposto ao pretendido pela parte, quadro que atrai o teor da Súmula 7/STJ.

4. O vício construtivo que provocou o alagamento do imóvel - com águas de refluxo de esgoto - possui a gravidade e a dimensão necessária para a caracterização do dano moral indenizável, uma vez que o julgado trazido

pela parte, para demonstrar a suposta divergência de entendimento sobre a matéria, não possui similitude fática com o caso em apreço.

5. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, o quantum estabelecido pelas instâncias ordinárias a título de danos morais pode ser revisto tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade, o que não se evidencia no presente caso, de modo que a sua revisão encontra óbice na Súmula 7/STJ.

6. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

7. A jurisprudência desta Corte Superior não admite a majoração de honorários de sucumbência por ocasião do julgamento de agravo interno, tendo em vista que a interposição do mencionado recurso não inaugura nova instância.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.935.741/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 6/6/2022, DJe de 8/6/2022.)

Dessa forma, é inequívoco que o acórdão recorrido encontrou-se devidamente fundamentado, apreciando todas as teses relevantes, especialmente quanto à origem dos vícios, à responsabilidade dos réus e à configuração do dano moral.

Igualmente, não há violação aos arts. 884 e 944 do Código Civil, pois a indenização por dano moral não representa enriquecimento ilícito, mas compensação proporcional a prejuízo efetivamente constatado.

O quantum fixado não se mostra exorbitante, revelando-se adequado à extensão do dano e à natureza social do programa habitacional envolvido.

Portanto, toda a pretensão recursal voltada à rediscussão da origem e da gravidade dos vícios construtivos, bem como à revisão do valor arbitrado, encontra barreira intransponível na Súmula n. 7 do STJ, pois exigiria reavaliação da prova técnica e reapreciação dos elementos fáticos delineados pelas instâncias ordinárias.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONVERSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS. PROPORCIONALIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por construtora contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, em ação indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em razão de vícios construtivos que tornaram o bem inabitável.

2. Sentença de primeiro grau condenou, solidariamente, a construtora e a Caixa Econômica Federal à substituição do imóvel por outro em condições de habitabilidade, além do pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 9.370,00, acrescido de correção monetária, juros de mora, custas e honorários advocatícios.

3. Acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região manteve integralmente a sentença, reconhecendo a responsabilidade solidária das rés pelos vícios construtivos e considerando o dano moral presumido (in re ipsa).

4. Recurso especial inadmitido na origem, com base na Súmula 7 do STJ, ensejando a interposição do presente agravo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Três questões são objeto de análise: (I) se houve julgamento ultra petita ao admitir a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, sem pedido expresse; (II) se é válida a solidariedade entre a construtora e a Caixa Econômica Federal para a substituição do imóvel, à luz dos arts. 264 e 265 do Código Civil; (III) se o valor fixado a título de danos morais é desproporcional ou irrazoável, em afronta ao art. 944 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, quando inviável o cumprimento específico, decorre do ordenamento jurídico e não configura julgamento ultra petita.

7. A responsabilidade solidária entre construtora e agente financeiro por vícios construtivos decorre do art. 264 do Código Civil, considerando que ambas concorreram para a causação do dano: a construtora pelas falhas na execução da obra e a Caixa Econômica Federal pela omissão na fiscalização.

8. A revisão do valor da indenização por danos morais somente é possível quando o montante se revela irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto.

9. A pretensão de revisão do valor arbitrado esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.

10. Negado provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.974.245/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. As razões do agravo interno merecem acolhida, porquanto houve a indicação do dispositivo legal supostamente violado na maioria das controvérsias apresentadas. Reconsiderada a deliberação da Presidência desta Corte para nova apreciação do agravo.

2. Aplica-se o prazo de prescrição do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor (5 anos) aos casos de defeito do produto ou serviço.

Aplicação da Súmula 83/STJ.

3. Para derruir as conclusões contidas no acórdão recorrido e acolher o inconformismo recursal no sentido de aferir existência de defeitos construtivos no imóvel e a ocorrência de dano moral, segundo as razões vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o revolvimento de matéria fático e probatória, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

4. Quanto à aplicação do BDI, a ausência de indicação expressa de dispositivo legal tido por vulnerado não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional restou, ou não, malferida (Súmula 284/STF).

5. A revisão da indenização por danos morais apenas é possível na hipótese de o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe reexaminar o valor fixado a título de indenização, uma vez que tal análise demanda incursão na seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7 desta Corte. Precedentes.

6. A simples transcrição de ementas, trechos ou inteiro teor dos precedentes colacionados, sem o necessário cotejo analítico entre os casos confrontados, não viabiliza o conhecimento do recurso especial pelo dissídio jurisprudencial, ante a inobservância dos requisitos dos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

7. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão singular da Presidência desta Corte e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.130.068/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

AGRAVO INTERNO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DEFEITO DE CONSTRUÇÃO. OFENSA AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL, CUJO VALOR FIXADO PELO TRIBUNAL ESTADUAL NÃO SE AFIGURA ELEVADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Consta expressamente do acórdão recorrido que os defeitos de construção no imóvel dos ora agravados extrapolaram o mero aborrecimento ou dissabor da vida cotidiana, atingindo a esfera dos direitos de personalidade dos consumidores, sendo, pois, devida, a compensação pelos danos morais sofridos. A alteração dessa conclusão demanda, no presente caso, o revolvimento do contexto fático e probatório, desafiando a Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte Superior admite a revisão do valor arbitrado pelo dano moral quando ínfimo ou exorbitante a quantia estabelecida pelo Tribunal a quo, situação não ocorrida no caso dos autos, sendo desnecessária a intervenção do STJ neste aspecto.

Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.902.283/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 1/6/2022.)

Tais fundamentos, claros e consistentes, demonstram que o acórdão não padeceu de omissão nem de deficiência argumentativa, tendo enfrentado as teses centrais de defesa.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não há ofensa ao art. 489, §1º, do CPC quando o acórdão adota fundamentação suficiente para resolver a controvérsia, ainda que contrária aos interesses da parte recorrente.

Sobre esse ponto, impende salientar que a remansosa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do recorrente.

Conclui-se que a decisão recorrida examinou e decidiu, de modo claro e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, sem que incida em qualquer vício que possa nulificar o acórdão recorrido ou em negativa da prestação jurisdicional

Nesse sentido, destacam-se recentes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS. AFASTAMENTO DAS CONCLUSÕES. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há ofensa aos arts. 1.022, parágrafo único, I e II, e 489, § 1º do CPC, quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente. (...) 7. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp n. 2.038.626/PR, NORONHA relator, Quarta Turma, julgado em MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE 12/2/2025, DJEN de 17/2/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE. 1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.508.561/SP, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, relator MINISTRO MARCO BUZZI DJEN de 4/4/2025, g.n.)

As recorrentes sustentam, ainda, que o acórdão recorrido violou os arts. 884 e 944 do Código Civil, ao manter a condenação ao pagamento de indenização por danos morais em valor que reputam excessivo e desproporcional às circunstâncias do caso concreto.

Argumentam que o quantum fixado ensejaria enriquecimento sem causa da parte autora, uma vez que os defeitos construtivos seriam de pequena monta, não comprometendo a segurança ou a habitabilidade do imóvel.

A Direcional Engenharia S/A acrescenta que eventuais falhas seriam simples imperfeições estéticas e que, por isso, não haveria suporte fático para a condenação moral, enquanto o Banco do Brasil S/A insiste que, se algum ressarcimento fosse devido, ele deveria restringir-se ao prejuízo material efetivamente comprovado, à luz do princípio da reparação integral e do art. 944 do Código Civil.

Sem razão as recorrentes.

Como visto, o Tribunal de origem, ao examinar a controvérsia, fundamentou-se expressamente no laudo pericial judicial, que constatou múltiplas irregularidades de ordem construtiva: infiltrações, desprendimento de revestimentos, má fixação de esquadrias e falhas de vedação, caracterizando vícios ocultos de origem técnica, e não decorrentes de mau uso ou desgaste natural do bem.

Com base nesse contexto fático-probatório, o acórdão concluiu que as condições do imóvel comprometeram o conforto e a dignidade da moradia, ultrapassando o mero inadimplemento contratual.

Tal fundamentação afasta, de plano, qualquer pretensão de rever o montante fixado a título de indenização, porquanto a revisão dos critérios de fixação demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

A invocação dos arts. 884 e 944 do Código Civil, na espécie, não tem o condão de afastar o óbice da Súmula n. 7, pois não se discute aqui a aplicação abstrata do princípio da proporcionalidade ou da vedação ao enriquecimento sem causa, mas sim a valoração do conjunto fático-probatório que embasou o quantum fixado.

Conforme reiterada jurisprudência desta Corte, a simples alegação de excesso no valor da indenização não autoriza o reexame do mérito da quantificação, salvo quando o montante se mostra flagrantemente irrisório ou exorbitante, o que não se evidencia no caso concreto, no qual a condenação em indenização por danos morais foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

A propósito, a Quarta Turma do STJ já consolidou orientação idêntica:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS NA APELAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 435 DO CPC/2015. NÃO PREENCHIMENTO. REPARAÇÃO DE DANOS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. VÍCIO OCULTO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. 10 (DEZ) ANOS DO CONHECIMENTO DO VÍCIO. DANO MORAL. AFASTAMENTO E REDUÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES, PARA, EM NOVO JULGAMENTO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "A regra prevista no art. 396 do CPC/73 (art. 434 do CPC/2015), segundo a qual incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado, somente pode ser excepcionada se, após o ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 397 do CPC/73 (art. 435 do CPC/2015)" (AgInt no AREsp 1.734.438/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021).
2. Nos termos do entendimento desta Corte, "[a] pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional" (AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe de 14/9/2023).
3. Tratando-se de vício oculto no produto, o prazo prescricional para que o consumidor postule sua pretensão indenizatória é contado da manifestação e do conhecimento do vício.
4. O Tribunal de origem justificou a condenação da ré à indenização por dano moral, uma vez que ela promoveu a venda de imóvel à autora sem informar a existência de limitação administrativa sobre o bem capaz de retirar-lhe grande parte do potencial proveito econômico, uma vez proibida a edificação sobre o terreno. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial.
5. É admissível o reexame do valor fixado a título de danos morais quando verificada a exorbitância ou a natureza irrisória da importância arbitrada, em ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. No caso, não se mostra exagerado o montante estabelecido pelo Tribunal de Justiça em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), visto não ser desproporcional aos danos sofridos, em decorrência do descumprimento do dever de informação ao consumidor, resultando na aquisição de imóvel cuja edificação seria vedada pelo Poder Público.
6. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial.
(EDcl no AgInt no REsp n. 1.840.814/AC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/11/2025, DJEN de 12/12/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDADA.

1. O Tribunal local, ao concluir pela ocorrência de ato ilícito ensejador do dever de indenizar, o fez com base na análise aprofundada do acervo probatório dos autos, sendo que a pretensão recursal exige o revolvimento de fatos e provas, procedimento vedado por esta Corte Superior, a teor da Súmula 7 do STJ.
2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível na hipótese de o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não configurada uma dessas hipóteses, inviável reexaminar o valor fixado a título de indenização, uma vez que tal análise demanda incursão na seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7 do STJ. Precedentes.
3. O Tribunal local considerou válida a cláusula de tolerância de 180 dias, nos termos da jurisprudência desta Corte, porém concluiu que tal prazo não foi cumprido pela construtora. Alterar tal conclusão demandaria reexame de provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 1.692.891/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe de 12/9/2019.)

A vedação de enriquecimento sem causa prevista no art. 884 do Código Civil pressupõe o recebimento de vantagem patrimonial injustificada.

Não é o caso dos autos.

O valor arbitrado a título de indenização decorre de responsabilidade civil fundada em laudo técnico e no conjunto probatório que comprovou a entrega de imóvel com vícios de construção e a consequente violação ao direito de moradia digna da consumidora.

Portanto, a indenização não constitui vantagem indevida, mas reparação legítima de dano efetivo, em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Desse modo, não procede a invocação dos arts. 884 e 944 do Código Civil, pois o acórdão recorrido aplicou corretamente os princípios da reparação integral e da proporcionalidade, dentro de parâmetros reconhecidos pela jurisprudência desta Corte.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial, e nessa parte, negar provimento ao recurso.

Majoro os honorários de advogado anteriormente fixados em cinco por cento, limitados a vinte por cento, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.835.112 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0010295-6

Número de Origem:
10380658920208260602

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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 : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - SP474254

AGRAVADO : NATHALIA LACERDA SULE

ADVOGADO : ERIVELTO DINIZ CORVINO - SP229802

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou 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.

Brasília, 09 de março de 2026