SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193098 - RJ (2025/0020159-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	WILTON LUCIANO DA COSTA
ADVOGADO	:	THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO	:	EMCCAMP RESIDENCIAL S/A
ADVOGADOS	:	LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
		ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL FINANCIADO COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. O dever de fundamentação previsto no art. 489, § 1º, do CPC não exige exposição exaustiva dos argumentos das partes, bastando que a decisão indique, de forma clara, as razões de convencimento do julgador. A concisão não se confunde com ausência de motivação.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina as questões essenciais da controvérsia e explicita, ainda que de forma sintética, os fundamentos de sua decisão, sendo inaplicável o art. 1.022 do CPC.

3. O dano moral decorrente de vícios construtivos em imóvel do Programa Minha Casa Minha Vida não se presume, devendo ser reconhecido apenas diante de circunstâncias excepcionais que

Documento eletrônico VDA52609491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:41
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 5b5ddabb-9580-4933-9ca6-4b28721d63bd

importem violação concreta de direitos da personalidade, como comprometimento da estrutura do imóvel, risco à integridade física dos moradores ou exposição a condições indignas de moradia.

4. No caso, as instâncias ordinárias concluíram, com base no laudo pericial, que os vícios constatados eram de pequena monta, sem afetar a habitabilidade da residência, não configurando abalo moral indenizável.

5. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52609491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:41
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 5b5ddabb-9580-4933-9ca6-4b28721d63bd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193098 - RJ (2025/0020159-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	WILTON LUCIANO DA COSTA
ADVOGADO	:	THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO	:	EMCCAMP RESIDENCIAL S/A
ADVOGADOS	:	LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
		ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL FINANCIADO COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. O dever de fundamentação previsto no art. 489, § 1º, do CPC não exige exposição exaustiva dos argumentos das partes, bastando que a decisão indique, de forma clara, as razões de convencimento do julgador. A concisão não se confunde com ausência de motivação.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina as questões essenciais da controvérsia e explicita, ainda que de forma sintética, os fundamentos de sua decisão, sendo inaplicável o art. 1.022 do CPC.

3. O dano moral decorrente de vícios construtivos em imóvel do Programa Minha Casa Minha Vida não se presume, devendo ser reconhecido apenas diante de circunstâncias excepcionais que

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

importem violação concreta de direitos da personalidade, como comprometimento da estrutura do imóvel, risco à integridade física dos moradores ou exposição a condições indignas de moradia.

4. No caso, as instâncias ordinárias concluíram, com base no laudo pericial, que os vícios constatados eram de pequena monta, sem afetar a habitabilidade da residência, não configurando abalo moral indenizável.

5. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por WILTON LUCIANO DA COSTA (WILTON) contra acórdão proferido pela Oitava Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

> *ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.*
> *1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal – CEF em ações indenizatórias por vícios construtivos depende da natureza da sua atuação: (a) inexistente se atuar como agente financeiro em sentido estrito; (b) configurada se atuar como agente executor de políticas públicas de habitação para pessoas de baixa renda, representando o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, responsável direto pela contratação e fiscalização da obra.*
> *2. No caso concreto, a CEF atuou como agente executor de políticas públicas habitacionais, sendo, portanto, parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.*
> *3. Tratando-se de responsabilidade civil contratual, aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, e não o trienal do artigo 206, § 3º, V, do mesmo diploma legal.*
> *4. Laudo pericial que constatou defeitos de construção (infiltrações e descolamento de piso) passíveis de reparo, sem comprometimento da habitabilidade do imóvel.*
> *5. O dano moral decorrente de vícios de construção não se presume, devendo ser demonstrada efetiva violação a direitos da personalidade, o que não ocorreu na hipótese, tratando-se de meros dissabores.*
> *6. Apelações da CEF e da construtora parcialmente providas para excluir a condenação por danos morais. Apelação adesiva do autor desprovida.*

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

> *7. Honorários fixados sobre o valor do pedido de dano moral, observada a condição suspensiva da gratuidade da justiça.*
> *Apelações parcialmente providas e apelação adesiva desprovida.* (e-STJ, fls. 1.124/1.125).

Os embargos de declaração opostos por WILTON foram rejeitados (e-STJ, fl. 1.205)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, WILTON apontou **(1)** violação dos arts. 489, § 1º, III e V, e 1.022 do CPC/2015, sustentando que o acórdão recorrido seria genérico, aplicando-se indistintamente a diversos casos sem vinculação aos elementos fáticos e probatórios dos autos, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação; **(2)** Divergência jurisprudencial, alegando que a decisão contrariou precedentes do STJ que reconhecem o dever de fundamentar de forma individualizada as decisões, bem como a possibilidade de indenização por dano moral em casos de vício construtivo que comprometam o uso do imóvel; **(3)** ofensa ao art. 489, § 1º, V, do CPC, pela ausência de demonstração de que o precedente invocado pelo Tribunal de origem se ajustava às particularidades do caso concreto, o que violaria o dever de motivação vinculada; e **(4)** violação dos princípios do contraditório e da efetividade da prestação jurisdicional, decorrente da adoção de fundamentação padronizada e da falta de análise específica dos danos experimentados por WILTON.

Houve apresentação de contrarrazões pela Caixa Econômica Federal e pela Emccamp Residencial S.A., defendendo a inadmissibilidade do recurso por ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, por demandar reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório (e-STJ, fls. 1.273-1.278 e 1.292-1.295).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do recurso especial e passo ao exame do mérito que não merece prosperar.

Contexto fático

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de ação indenizatória ajuizada por consumidor que adquiriu imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), financiado com recursos do Fundo de Arrendamento

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

Residencial (FAR), alegando a existência de vícios construtivos como infiltrações e descolamento de pisos. O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a CAIXA ECONOMICA FEDERAL e EMCCAMP RESIDENCIAL S. A. (CAIXA e EMCCAMP) ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região, ao julgar as apelações de CAIXA e EMCCAMP e a apelação adesiva de WILTON, manteve o reconhecimento da legitimidade da CAIXA como agente executor de política pública habitacional e fixou a prescrição decenal, mas afastou a condenação por danos morais, sob o fundamento de que os defeitos não comprometeram a habitabilidade do imóvel e configuraram meros dissabores.

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram rejeitados, tendo o Tribunal reafirmado a inexistência de omissão e a suficiência da fundamentação adotada.

Inconformado, WILTON interpôs recurso especial buscando a anulação do acórdão recorrido por suposta violação dos arts. 489, §1º, III e V, e 1.022 do CPC/2015, ou, subsidiariamente, sua reforma para o reconhecimento de dano moral, sustentando também a existência de dissídio jurisprudencial sobre a interpretação desses dispositivos e sobre o cabimento da indenização moral em hipóteses análogas.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação dos arts. 489, §1º, III e V, e 1.022 do CPC/2015, por ausência de fundamentação adequada e negativa de prestação jurisdicional; **(ii)** é possível o reconhecimento do dano moral em decorrência de vícios de construção em imóvel do PMCMV, quando comprovados transtornos significativos; **(iii)** está configurada a divergência jurisprudencial quanto à interpretação dos dispositivos legais e à aplicação da tese sobre dano moral em vícios construtivos; **(iv)** deve ser anulado o acórdão recorrido, para que novo julgamento seja proferido com fundamentação individualizada e apreciação completa das alegações de WILTON.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Não assiste razão a WILTON. O acórdão recorrido enfrentou, de modo claro e suficiente, todas as questões necessárias à solução da controvérsia, tendo o Tribunal de origem expressamente consignado que o dano moral decorrente de vícios de construção não se presume e que, no caso concreto, as falhas constatadas no imóvel não ultrapassaram meros aborrecimentos, inexistindo violação a direito da personalidade.

O simples fato de o resultado do julgamento não coincidir com a pretensão da parte não implica ausência de prestação jurisdicional. A jurisprudência pacífica desta

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

Corte entende que a negativa de prestação jurisdicional apenas se caracteriza quando o órgão julgador deixa de se pronunciar sobre questão essencial ao deslinde da causa, o que não ocorreu na espécie.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESCARACTERIZAÇÃO DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE SENTENÇA CONDICIONAL .*
> *1. O julgamento contrário aos interesses da parte não se confunde com a negativa de prestação jurisdicional nem tampouco implica violação ao art. 1.022 do CPC/2015 .*
> *2. O julgamento sobre relação jurídica condicional não se confunde com sentença condicional, vício de que trata o art. 492, parágrafo único, do CPC/2015.*
> *3 . Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*
> (AREsp 2.372.074/ES, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Julgamento: 5/12/2023, SEGUNDA TURMA, DJe 11/12/2023)

Assim, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

(2) Da fundamentação do acórdão recorrido

Sustenta WILTON que o Tribunal de origem teria aplicado entendimento genérico, desprovido de relação direta com as particularidades do caso concreto, em violação do art. 489, § 1º, V, do Código de Processo Civil. Afirma que o acórdão recorrido teria reproduzido fundamentos padronizados utilizados em outros processos análogos, sem cotejar o conteúdo do laudo pericial ou examinar de forma específica os elementos fáticos dos autos.

Contudo, não procede a alegação. A leitura do acórdão demonstra que o Tribunal de origem, ainda que de forma sintética, indicou de maneira suficiente as razões de decidir, baseando-se nos elementos constantes dos autos.

O voto condutor explicitou que o laudo pericial atestou a existência de vícios de pequena gravidade, restritos a infiltrações e descolamento de pisos, os quais não comprometeram a habitabilidade nem a segurança da moradia.

Com base nessa conclusão técnica, o Colegiado firmou entendimento de que não se configurou violação de direito da personalidade apta a justificar a indenização por dano moral.

Ressalte-se que o dever de fundamentação imposto ao julgador não exige a exposição minuciosa de todos os argumentos possíveis, tampouco a menção expressa a cada alegação das partes. Basta que a decisão revele o caminho lógico-jurídico percorrido, permitindo o controle da motivação e o exercício do contraditório.

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

Nesse sentido, a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece que a concisão não se confunde com ausência de fundamentação, sendo legítimo o julgamento que, ainda que de forma breve, demonstra os motivos determinantes da conclusão adotada:

> *RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. NÃO CONFIGURAÇÃO . NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC . NÃO OCORRÊNCIA. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA . REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1 . Resume-se a controvérsia recursal a saber (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) se, diante da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, estão presentes os requisitos para a procedência da ação de usucapião.*
> *2. Na origem, cuida-se de ação de usucapião julgada improcedente em primeiro grau com sentença mantida em grau de apelação.*
> *3 . A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por ser incompatível com o animus domini, em regra, não ampara a pretensão à aquisição por usucapião. Precedentes.*
> *4. A jurisprudência do STJ admite a transmutação da posse (de imprópria para própria) em casos excepcionais, o que não foi verificado no caso concreto .*
> *5. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, no sentido da não configuração do animus domini, indispensável para a procedência da ação de usucapião, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ. 6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.*
> (REsp 2.172.585/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 10/12/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 13/12/2024)

No caso, o Tribunal local apreciou o conjunto probatório, examinou o conteúdo do laudo pericial e concluiu, de forma coerente, pela inexistência de dano moral indenizável. Não se verifica, portanto, qualquer nulidade por violação do art. 489, § 1º, do CPC, mas apenas o descontentamento do recorrente com o resultado do julgamento, o que não autoriza a anulação do acórdão.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO PESSOAL . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. Caso em exame*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, mantendo a consolidação da propriedade fiduciária e a validade do leilão extrajudicial .*

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

2. A parte agravante alega inaplicabilidade das Súmulas n. 7, 83 e 568 do STJ e reitera as razões do recurso especial.II . Questão em discussão
3. A questão em discussão consiste em saber se houve nulidade no procedimento de leilão extrajudicial por ausência de intimação pessoal da devedora fiduciária e se a consolidação da propriedade fiduciária impede a purgação da mora. III. Razões de decidir
4 . Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
5 . A matéria contida no art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro tem caráter constitucional, razão pela qual é inviável sua apreciação em recurso especial.
6. A consolidação da propriedade ocorreu após a vigência da Lei n . 13.465/2017, aplicando-se suas disposições, que não permitem a purgação da mora após a consolidação.
7. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta nulidade do leilão se houver ciência inequívoca da parte .
8. A ciência inequívoca da parte agravante sobre as datas dos leilões foi demonstrada, afastando a alegação de nulidade por falta de intimação pessoal.
9. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n . 7 do STJ). IV. Dispositivo e tese
10. Agravo interno desprovido .Tese de julgamento: "1. A consolidação da propriedade fiduciária após a Lei n. 13.465/2017 impede a purgação da mora, garantindo apenas o direito de preferência . 2. A ciência inequívoca da parte sobre a data do leilão afasta a nulidade por falta de intimação pessoal."Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489, § 1º, IV e VI, 1 .022, II; Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 2º-A e 2º-B . Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.186.439/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n . 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023;STJ, REsp n. 1 .649.595 /RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020; STJ, REsp n . 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1 .897.413/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022.
(AgInt no REsp 2.112.217/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 4/11/2024, QUARTA TURMA, DJe 7/11/2024)

(3) Dano moral decorrente de vícios construtivos

A controvérsia remanescente diz respeito à possibilidade de reconhecimento de dano moral em decorrência de vícios de construção em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

A jurisprudência consolidada desta Corte Superior orienta que o dano moral, em hipóteses dessa natureza, não é presumido (*in re ipsa*), sendo indispensável a comprovação de circunstâncias excepcionais que importem violação concreta a direitos da personalidade do adquirente. Assim, apenas situações que ultrapassem o mero desconforto cotidiano, como riscos à integridade física dos moradores, comprometimento da estrutura do imóvel, impossibilidade de habitação ou exposição a condições indignas de moradia, justificam o reconhecimento de abalo moral indenizável.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANOS MORAIS PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE MENÇÃO A CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE INDIQUEM ABALO À PERSONALIDADE DOS MORADORES. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVO OU TESE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*
> *1. Com efeito, a jurisprudência desta Corte de Justiça é firme no sentido de não ser cabível a condenação à reparação moral na hipótese em que há mero dissabor ou inadimplemento contratual, devendo haver uma consequência excepcional para caracterização dos danos extrapatrimoniais indenizáveis.*
> *1.1. Ademais, "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 16/11/2018).*
> *1.2. Na hipótese, a Corte de origem deixou clara a inexistência de circunstâncias excepcionais devidamente comprovadas que importassem em violação aos direitos da personalidade, sendo inarredável a aplicação da Súmula 83/STJ, a obstar a análise do reclamo por ambas as alíneas do permissivo constitucional.*
> *2. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial - Súmulas n. 282 e 356/STF. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento implícito.*
> *3. Agravo interno improvido.*
> (AgInt no REsp 1.995.295/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 4/9/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 6/9/2023)

Esse entendimento decorre da natureza contratual da relação estabelecida entre as partes, na qual as falhas construtivas, quando pontuais e reparáveis, configuram mero inadimplemento contratual, ensejando reparação material, mas não moral. O dano

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

moral, nesses casos, é excepcional e demanda prova inequívoca de prejuízo extrapatrimonial relevante, que afete a dignidade ou a segurança do consumidor.

No caso concreto, o Tribunal de origem, examinando o conjunto probatório, especialmente o laudo pericial, concluiu que os vícios construtivos eram de pequena gravidade, limitando-se a infiltrações e descolamento de pisos, defeitos facilmente reparáveis e sem repercussão sobre a habitabilidade ou a salubridade da unidade residencial. Tais circunstâncias não configuram violação de direito da personalidade, mas mero aborrecimento decorrente do uso e desgaste natural da construção, razão pela qual não há falar em dano moral indenizável.

Portanto, inexistindo comprovação de dano extrapatrimonial relevante e considerando que os vícios construtivos identificados não comprometeram a habitabilidade do imóvel, deve ser mantido o acórdão recorrido, que afastou a condenação por danos morais.

Dessarte, **CONHEÇO** do recurso especial, mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CAIXA e EMCCAMP, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52405971 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:36
Código de Controle do Documento: fc9e0214-534f-43ab-aa2c-7a5dcd70c61d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.193.098 / RJ

Número Registro: 2025/0020159-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50348609820224025101

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	WILTON LUCIANO DA COSTA
ADVOGADO	:	THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO	:	EMCCAMP RESIDENCIAL S/A
ADVOGADOS	:	LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
		ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

Documento eletrônico VDA52587422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:49
Código de Controle do Documento: 764b6765-949b-4822-be01-097a1d0735af

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52587422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:49
Código de Controle do Documento: 764b6765-949b-4822-be01-097a1d0735af