SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2199823 - RJ (2025/0064802-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237A
AGRAVADO	:	ZILMAR CORREA DA SILVA
ADVOGADOS	:	THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. DESNECESSIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. PRESCRIÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DANOS MORAIS. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A análise de violação a dispositivo constitucional é vedada em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte de origem se pronuncia de forma clara e suficiente sobre as questões necessárias à solução da controvérsia, não estando o julgador obrigado a rebater individualmente todos os argumentos apresentados pela parte.

3. "*Em se tratando de ação que versa sobre o reconhecimento de vícios construtivos, não constitui requisito para a aferição do interesse processual a comprovação do encaminhamento de requerimento administrativo daquilo*

Documento eletrônico VDA61092994 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/10/2026 11:30:29
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: debdd217-c7b4-437a-b903-91234260ac62

que se postula judicialmente" (AgInt no AREsp n. 2.711.674/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJe de 20/12/2024).

4. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação do recurso especial que aponta como violado dispositivo inexistente na forma indicada e que, mesmo considerada a norma aparentemente pretendida pela parte, não possui conteúdo normativo apto a amparar a tese de ilegitimidade passiva deduzida no recurso.

5. Incabível o exame, em agravo interno, de teses de decadência e prescrição fundadas nos arts. 26 e 27 do CDC quando não deduzidas nas razões do recurso especial, por configurar indevida inovação recursal.

6. Ausente o enfrentamento da tese de enriquecimento ilícito pelo acórdão recorrido e não tendo a matéria sido especificamente suscitada nos embargos de declaração opostos na origem, inviável seu exame no recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

7. Não há interesse recursal quanto à matéria já decidida na decisão agravada em conformidade com a pretensão da própria recorrente, mediante o afastamento da condenação por danos morais.

II. Dispositivo

8. Agravo interno desprovido.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA61092994 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/10/2026 11:30:29
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: debdd217-c7b4-437a-b903-91234260ac62

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2199823 - RJ (2025/0064802-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237A
AGRAVADO	:	ZILMAR CORREA DA SILVA
ADVOGADOS	:	THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
		FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. DESNECESSIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. PRESCRIÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DANOS MORAIS. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A análise de violação a dispositivo constitucional é vedada em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte de origem se pronuncia de forma clara e suficiente sobre as questões necessárias à solução da controvérsia, não estando o julgador obrigado a rebater individualmente todos os argumentos apresentados pela parte.

3. "*Em se tratando de ação que versa sobre o reconhecimento de vícios construtivos, não constitui requisito para a aferição do interesse processual a comprovação do encaminhamento de requerimento administrativo daquilo*

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

que se postula judicialmente" (AgInt no AREsp n. 2.711.674/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJe de 20/12/2024).

4. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação do recurso especial que aponta como violado dispositivo inexistente na forma indicada e que, mesmo considerada a norma aparentemente pretendida pela parte, não possui conteúdo normativo apto a amparar a tese de ilegitimidade passiva deduzida no recurso.

5. Incabível o exame, em agravo interno, de teses de decadência e prescrição fundadas nos arts. 26 e 27 do CDC quando não deduzidas nas razões do recurso especial, por configurar indevida inovação recursal.

6. Ausente o enfrentamento da tese de enriquecimento ilícito pelo acórdão recorrido e não tendo a matéria sido especificamente suscitada nos embargos de declaração opostos na origem, inviável seu exame no recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

7. Não há interesse recursal quanto à matéria já decidida na decisão agravada em conformidade com a pretensão da própria recorrente, mediante o afastamento da condenação por danos morais.

II. Dispositivo

8. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.627-1.653) interposto contra decisão desta relatoria que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento a fim de afastar a condenação por danos morais (fls. 1.598-1.603).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.620-1.623).

Em suas razões, a parte agravante alega:

(i) ter impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial;

(ii) violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado adequadamente as questões relativas à ilegitimidade passiva, à falta de interesse de agir, à prescrição e às demais teses suscitadas;

(iii) sua ilegitimidade passiva, por inexistir relação contratual direta com a parte autora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1;

(iv) falta de interesse de agir, em razão da ausência de prévio acionamento da CEF, da construtora ou do programa “De Olho na Qualidade”, sustentando que eventual vício construtivo deveria, inicialmente, ser objeto de reparação, e não de

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

indenização em dinheiro, com fundamento no art. 485, VI, do CPC e na Nota Técnica n. 34/2021 do Centro de Inteligência da Justiça Federal;

(v) ocorrência da prescrição quinquenal prevista no art. 27 do CDC, pois a ação teria sido ajuizada mais de cinco anos após a entrega do imóvel;

(vi) existência de adequado prequestionamento das matérias suscitadas, afastando-se a incidência da Súmula n. 211/STJ; e

(vii) inaplicabilidade da Súmula n. 284/STF, por entender suficientemente demonstrada a relação entre os dispositivos legais invocados e as teses desenvolvidas no recurso especial.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.656-1.668).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 1.598-1.603):

> Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fls. 1.446-1.447):
>
> > DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO CONFIGURADO. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL.
> >
> > I – A responsabilidade da CEF, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção, nos seguintes termos: (i) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; ou (ii) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.
> >
> > II – Uma vez verificado que a pretensão deduzida em juízo se refere a imóvel pertencente ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, que foi construído fora dos padrões de qualidade mínimos estabelecidos pela Norma Técnica da ABNT – NBR 15575 de 2013, o respectivo prazo prescricional a ser aplicado não é o de 5 (cinco) anos, previsto pelo art. 27 da Lei 8.078-1990, uma vez que não se trata de mera pretensão de reparação por danos causados por fato do produto ou do serviço, mas de reparação decorrente de vícios na construção, o que determina, por sua vez, a aplicação do prazo geral prescricional de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do Código Civil.
> >
> > III – Diversos outros fatores interferem na Vida Útil da edificação, como o correto uso e operação da edificação e de suas partes, alterações

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

climáticas, mudanças no entorno da obra, dentre outros, de sorte que o valor final atingido de Vida Útil será uma composição do valor teórico calculado como Vida Útil de Projeto (VUP), influenciado positivamente ou negativamente pelos fatores expostos.

IV – Conforme exame pericial a cargo do juízo, o vício na construção apurado no caso concreto se limitou ao equivocado assentamento das esquadrias, além de placas de revestimento ocas, soltas e rachadas.

V – Conquanto o magistrado não esteja adstrito aos termos do laudo pericial judicial, a teor do disposto no artigo 479 do Código de Processo Civil, inexistem óbices a que o julgador, de maneira fundamentada, paute sua decisão nas conclusões do laudo pericial, haja vista o perito judicial ser terceiro imparcial e equidistante dos interesses dos litigantes e tratar-se de profissional especializado de confiança do juízo.

VI - A Caixa Econômica Federal – CEF é responsável por eventuais vícios de construção nos imóveis e pelo atraso na realização das obras, sempre que atuar como agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, em decorrência do compromisso com a entrega de empreendimentos aptos à moradia, cabendo-lhe, porém, exercer eventual direito de regresso contra a construtora, por meio de ação autônoma.

VII – A configuração do dano material é confirmada pelo laudo técnico pericial, que foi taxativo ao afirmar que os vícios "são resultado de um assentamento inadequado das esquadrias".

VIII – O dano moral está consubstanciado na compra de um imóvel já com defeitos, o que acarreta, sim, indignação e desconforto aptos a justificar a necessidade de reparação, além de insegurança com a possibilidade de existência de outros vícios ocultos.

IX – Apelações desprovidas.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.503-1.508).

Em suas razões (fls. 1.523-1.552), a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 93, IX, da CF e 1.022, II, do CPC, aduzindo negativa de prestação jurisdicional acerca das teses de ilegitimidade passiva, falta de interesse processual, enriquecimento ilícito e ausência de comprovação dos danos morais;

(ii) art. 485, VI, do CPC, sustentando a ausência de interesse de agir da parte recorrida. O argumento principal é que, por se tratar de um imóvel pertencente ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), é incabível exigir indenização financeira por falhas na obra sem o acionamento prévio do programa “De Olho na Qualidade”. Alega que a parte autora nunca registrou uma queixa formal na Caixa Econômica Federal ou na construtora responsável, o que acabou retirando da apelante a oportunidade de solucionar os defeitos de forma amigável e extrajudicial;

(iii) art. 489, VI, do CPC, sustentando ser *“parte ilegítima para figurar na presente demanda, vez que sequer participou do contrato pactuado entre a Recorrida e a Caixa Econômica Federal*” (fl. 1.525); e

(iv) arts. 884 e 944 do CC, argumentando pelo risco de enriquecimento ilícito da parte recorrida (caso embolse o valor relativo aos danos materiais e não realize os reparos no imóvel) e pela não configuração do dano moral indenizável.

Contrarrazões apresentadas (fls. 1.568-1.586).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

Decido.

Cumpre esclarecer que não cabe ao Superior Tribunal de Justiça manifestar-se acerca de violação de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

Não há falar em vício de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional quando os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem bastam para justificar a conclusão do acórdão, não estando o julgador obrigado a rebater todos os argumentos suscitados pela parte.

O TRF da 2ª Região enfrentou a questão relativa à responsabilidade da parte ora recorrente por vícios construtivos verificados no imóvel da parte recorrida nos seguintes termos (fls. 1.440-1.444):

> De início, convém destacar que o Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento de que “a responsabilidade da CEF, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção, nos seguintes termos: (i) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; ou (ii) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda” (STJ, Quarta Turma, R Esp nº 1102539, (Rel. Min. Maria Isabel Galotti, , D Je 06.02.2012).
>
> Verifica-se que a parte autora e a Caixa Econômica Federal celebraram "Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV” (evento 1, OUT9), cujo objeto foi a compra de uma unidade residencial no Condomínio Cozumel 1, situado no Município de São Gonçalo – RJ. Assim, como, no caso, o imóvel está vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, a empresa pública atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, contratando diretamente a construtora, fato que enseja sua responsabilidade pela entrega do imóvel em condições de uso e por eventuais vícios de construção.
>
> [...]
>
> Quanto à questão de fundo, o ponto nodal da controvérsia reside em verificar se as avarias no imóvel da parte autora decorrem, de fato, de vícios na construção ou se de mera falta de manutenção.
>
> Em parecer particular apresentado no Evento 1, Parecer10 dos autos originários, a demandante aponta uma série de itens avariados em seu apartamento que supostamente decorrem de vício na construção, gerando um orçamento de R$ 8.415,43 (oito mil, quatrocentos e quinze reais e quarenta e três centavos) em abril de 2020:
>
> [...]
>
> Todavia, conforme se depreende do laudo da perícia realizada a cargo do Juízo, Evento 159, apenas poucos itens podem ser atribuídos à má execução da obra, in verbis:
>
> [...]
>
> Pelo que se observa acima, a rigor, o perito apurou como vício na construção o assentamento inadequado das esquadrias do imóvel. Dessarte, foi apurado, entre valor de material necessário para o reparo e a mão de obra, um montante de R$ 13.716,98 (treze mil, setecentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos), em maio de 2022, para efeito de reparação.

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

No que se refere a esse aspecto, conquanto o magistrado não esteja adstrito aos termos do laudo pericial judicial, nos termos do artigo 479 do Código de Processo Civil, inexistem óbices a que o julgador, de maneira fundamentada, paute sua decisão nas conclusões do laudo pericial, haja vista o perito judicial ser terceiro imparcial e equidistante dos interesses dos litigantes e tratar-se de profissional especializado de confiança do juízo. Além disso, não há motivo que afaste a credibilidade do laudo pericial, que respondeu aos quesitos formulados de forma clara e devidamente fundamentada.

Desse modo, as conclusões a que chegou o expert do juízo devem ser acatadas, por se tratar de profissional devidamente habilitado para exarar pareceres em engenharia civil, sobretudo porque atua de forma equidistante ao litígio instalado pelas partes.

Como relação ao invocado direito à reparação por dano moral experimentado, após severas discussões acerca da própria existência do dano moral, hoje não mais apresenta dúvidas ou incertezas, as quais foram dirimidas pelo próprio texto constitucional (art. 5º, V e X da Constituição da República). [...]

[...]

Nada obstante, ainda não é pacífico no mundo jurídico o entendimento quanto aos requisitos para a sua exata e perfeita configuração. É verdade que meros infortúnios ou aborrecimentos do cotidiano não podem servir de fundamento para os pedidos de reparação por dano moral, sob pena de restar desfigurada a própria mens legis do art. 5º, V e X, do texto constitucional, permitindo, dessa forma, a condenação em cascata de indenizações milionárias. Para que não se chegue a esse absurdo jurídico, deve o aplicador do Direito utilizar-se do bom senso e da razoabilidade diante de uma situação narrada. [...]

[...]

Diante de tais ponderações, impõe-se reconhecer que a compra de um imóvel já com defeitos, representa, sim, transtorno, indignação e desconforto aptos a justificar a necessidade de reparação, além de insegurança com a possibilidade de existência de outros vícios ocultos.

Nesse ponto, correta a r. sentença ao destacar que: “entendo desarrazoado supor que os percalços sofridos constituam apenas uma trivialidade, um aborrecimento corriqueiro ou dissabor inerente às relações sociais. O recebimento de imóvel em programa federal de moradia com vícios construtivos impõe a conclusão de lesão a interesse existencial concretamente merecedor de tutela. É, pois, in re ipsa, isto é, decorre do próprio ato ilícito praticado pela ré, sendo presumida a angústia, apreensão e sentimento de impotência da parte autora. O valor de R$ 10.000,00 é um valor razoável para indenizar o dano perpetrado. Leva em consideração o tempo em que está a parte autora na posse do imóvel, quase cinco anos na data da distribuição do processo, a afastar um valor de pequena monta, sem contudo, importar em enriquecimento ilícito.” (Evento 266, SENT1).

Desse modo, não assiste razão à parte agravante, visto que o Tribunal *a quo* decidiu de forma fundamentada a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos nos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Quanto ao interesse de agir, esta Corte entende que, "*em se tratando de ação que versa sobre o reconhecimento de vícios construtivos, não constitui requisito para a aferição do interesse processual a comprovação do encaminhamento de requerimento administrativo daquilo que se postula judicialmente*" (AgInt no AREsp n. 2.711.674/MS, relator Ministro Raul Araújo,

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJe de 20/12/2024). No mesmo sentido: AgInt no AgInt no AREsp n. 2.711.552/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.

Acerca da tese de ilegitimidade passiva, a parte recorrente aponta ofensa a dispositivo legal inexistente — a saber, "*ARTIGO 489, VI DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*" (fl. 1.543) — e, ainda que se considere a disposição do art. 489, § 1º, VI, do CPC, referido preceito não ampara aquela tese, apresentando conteúdo dissociado da pretensão recursal. Caracterizada a deficiência na fundamentação recursal, incide a Súmula n. 284/STF.

No que diz respeito à alegada ofensa ao art. 884 do CC, a tese de enriquecimento ilícito pela possibilidade de a parte recorrida "embolsar" o valor pago a título de indenização por danos materiais não foi objeto de enfrentamento por parte do acórdão recorrido e, apesar de opostos embargos de declaração, referida questão não foi expressamente indicada nas razões do recurso integrativo, de sorte que o Tribunal de origem não foi instado, no momento oportuno, a se manifestar acerca do tema. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento da matéria, incide a Súmula n. 211 do STJ.

Por fim, quanto à lesão extrapatrimonial, a Corte regional entendeu que "*a compra de um imóvel já com defeitos, representa, sim, transtorno, indignação e desconforto aptos a justificar a necessidade de reparação, além de insegurança com a possibilidade de existência de outros vícios ocultos*" (fl. 1.444).

Acrescentou que "*o recebimento de imóvel em programa federal de moradia com vícios construtivos impõe a conclusão de lesão a interesse existencial concretamente merecedor de tutela*", sendo, "*pois, in re ipsa, isto é, decorre do próprio ato ilícito praticado pela ré, sendo presumida a angústia, apreensão e sentimento de impotência da parte autora*" (fl. 1.444).

No ponto, o acórdão recorrido diverge da jurisprudência do STJ, segundo a qual "*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 n. 1.288.145/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2018, DJe de 16/11/2018).

No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.780.401/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 30/9/2025; AgInt no REsp n. 1.955.291/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 2/3/2022; e AgInt no AREsp n. 1.459.749/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 26/11/2019, DJe de 6/12/2019.

Ausente, na presente hipótese, a demonstração de situação excepcional que tenha implicado expressiva e atípica ofensa ao direito da personalidade da parte recorrida, de modo a extrapolar a esfera do mero inadimplemento contratual, não há falar em lesão extrapatrimonial indenizável.

Ante o exposto, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, a fim de afastar a condenação por danos morais.

Em razão da reforma ora efetivada, condeno cada uma das partes ao pagamento de metade das custas processuais e de honorários advocatícios ao procurador da parte adversa, os quais vão fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (em desfavor da parte requerida) e em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico (em desfavor da parte requerente).

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

> Suspende-se a exigibilidade em relação à parte autora, tendo em vista ser beneficiária da gratuidade da Justiça.
>
> Publique-se e intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no julgamento do Tema Repetitivo n. 1.306/STJ, firmou a tese de que "*o § 3º do artigo 1.021 do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado*".

No caso, a agravante não apresenta argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão impugnada.

Com efeito, ao sustentar que a decisão monocrática deve ser reconsiderada ou reformada porque "*não apreciou devidamente a matéria sub judice no Recurso Especial, provocando decisão, data venia, equivocada*" (fl. 1.627), a parte formula insurgência genérica, sem demonstrar qual fundamento relevante teria deixado de ser examinado.

Tampouco prospera a alegação de que teria havido impugnação específica de todas as questões controvertidas. A decisão agravada não deixou de conhecer parcialmente do recurso especial por ausência genérica de argumentação, mas em razão de óbices concretamente identificados em relação a determinadas teses, notadamente a deficiência de fundamentação quanto à ilegitimidade passiva e a ausência de prequestionamento da matéria fundada no art. 884 do CC. A mera afirmação de que os temas foram amplamente desenvolvidos no recurso não é suficiente para afastar esses fundamentos.

Ademais, em larga medida, o agravo interno reproduz as razões já deduzidas no recurso especial, inclusive mediante repetição substancial de tópicos anteriormente apresentados (fls. 1.635-1.641 e 1.644-1.652), sem demonstrar desacerto nos fundamentos específicos que conduziram ao conhecimento parcial e ao parcial provimento do recurso.

No que concerne à alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, a agravante insiste em que os fundamentos do acórdão recorrido seriam insuficientes, especialmente quanto às teses de ilegitimidade passiva, falta de interesse de agir, decadência, prescrição, ausência de pedido de obrigação de fazer e danos morais (fls. 1.630-1.631).

A questão, contudo, foi expressamente apreciada na decisão agravada, na qual se consignou que não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente as questões necessárias à solução da

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte, não estando o julgador obrigado a rebater individualmente todos os argumentos apresentados.

Foram, inclusive, reproduzidos trechos do acórdão recorrido relativos à responsabilidade pelos vícios construtivos, às conclusões da perícia judicial quanto aos defeitos constatados e à indenização então reconhecida, concluindo-se pela inexistência dos vícios previstos nos arts. 489 e 1.022 do CPC.

De outra parte, as teses de decadência e de prescrição, agora desenvolvidas com fundamento nos arts. 26 e 27 do CDC (fls. 1.641-1.642), não integraram as razões do recurso especial, no qual foram indicados como violados os arts. 1.022, II, 485, VI, e 489, VI, do CPC e 884 e 944 do CC, além do art. 93, IX, da CF.

Trata-se, portanto, de inovação recursal, inviável em sede de agravo interno, porquanto este recurso não se presta à ampliação das teses ou dos fundamentos jurídicos deduzidos no recurso especial.

Quanto aos danos morais, a própria decisão agravada acolheu a pretensão recursal para afastar a condenação, ao fundamento de que, segundo a jurisprudência desta Corte, o dano moral decorrente de vícios construtivos não é presumido e depende da demonstração de circunstâncias excepcionais capazes de caracterizar significativa violação do direito da personalidade. Falta, portanto, interesse recursal à agravante para renovar insurgência quanto a esse capítulo.

No tocante à falta de interesse de agir, a agravante reitera que a parte autora deveria ter acionado previamente a Caixa Econômica Federal, a construtora ou o programa “De Olho na Qualidade”, sustentando que os vícios deveriam ser objeto, inicialmente, de reparação administrativa, e não de indenização em dinheiro.

Também nesse ponto não há fundamento novo apto a modificar a decisão agravada. Ficou expressamente consignado que a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que, nas ações fundadas na existência de vícios construtivos, a formulação prévia de requerimento administrativo não constitui requisito para a caracterização do interesse processual, conforme os precedentes ali indicados.

Assim, a reprodução dos argumentos relacionados à Nota Técnica n. 34/2021 do Centro de Inteligência da Justiça Federal e ao programa “De Olho na Qualidade” não afasta o fundamento adotado na decisão impugnada, segundo o qual a ausência de prévio requerimento administrativo não impede o acesso à tutela jurisdicional nem caracteriza, por si só, falta de interesse de agir.

Igualmente não prospera a insurgência quanto à incidência da Súmula n. 284/STF.

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

Como expressamente consignado na decisão agravada, ao desenvolver a tese de ilegitimidade passiva — fundada na inexistência de relação contratual direta entre a agravante e a parte autora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida —, a recorrente indicou como violado o "*ARTIGO 489, VI DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*" (fl. 1.543), dispositivo inexistente na forma apontada. Ainda que se considerasse a intenção de invocar o art. 489, § 1º, VI, do CPC, o conteúdo dessa norma não guarda pertinência com a tese de ilegitimidade passiva deduzida no recurso.

A deficiência persiste no agravo interno. Com efeito, ao procurar justificar a pertinência do art. 489, § 1º, VI, do CPC, a agravante afirma que o dispositivo imporia ao magistrado o dever de "*enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador*" (fl. 1.632). Ocorre que essa previsão corresponde, na realidade, ao inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC, e não ao inciso VI invocado no recurso especial.

Não se trata, portanto, de dificuldade de compreensão da controvérsia, mas de deficiência objetiva na indicação e na correlação entre a norma apontada como violada e a tese recursal de ilegitimidade passiva, circunstância que justifica a incidência da Súmula n. 284/STF.

No que diz respeito à alegação de enriquecimento ilícito, fundada no art. 884 do Código Civil e na possibilidade de a parte autora receber a indenização por danos materiais sem realizar os correspondentes reparos no imóvel, subsiste o óbice da Súmula n. 211/STJ.

Conforme registrado na decisão agravada, a questão não foi examinada pelo acórdão recorrido e, embora tenham sido opostos embargos de declaração, a tese de enriquecimento ilícito não foi especificamente suscitada no recurso integrativo, razão pela qual o Tribunal de origem não foi provocado, no momento processual adequado, a se pronunciar sobre ela.

Não altera essa conclusão a alegação da agravante de que teria havido adequado prequestionamento das matérias suscitadas. A incidência da Súmula n. 211/STJ foi reconhecida especificamente quanto à tese fundada no art. 884 do CC, cuja questão jurídica não foi objeto de pronunciamento pelo Tribunal de origem nem especificamente submetida àquela Corte nos embargos de declaração.

A circunstância de a matéria ter sido eventualmente aventada em momento anterior do processo não supre essa deficiência. Se o acórdão recorrido não examinou determinada questão federal, incumbia à parte submetê-la especificamente ao Tribunal de origem mediante embargos de declaração. Não tendo procedido dessa forma quanto à tese fundada no art. 884 do CC, não se configura o indispensável prequestionamento, nem é possível atribuir ao Tribunal de origem omissão sobre questão que não lhe foi oportunamente devolvida no recurso integrativo.

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

Também é impertinente a afirmação de que estariam afastadas as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois tais enunciados sequer foram utilizados como fundamento da decisão ora agravada.

Desse modo, a agravante limita-se, em essência, a renovar as teses anteriormente deduzidas, sem demonstrar desacerto nos fundamentos da decisão agravada, seja quanto às matérias efetivamente examinadas, seja quanto aos óbices de admissibilidade reconhecidos.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60211753 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 11:50:17
Código de Controle do Documento: e069567f-32db-409a-b711-44a9acebdb74

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.199.823 / RJ

Número Registro: 2025/0064802-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50030701920204025117

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
	LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237A
RECORRIDO	: ZILMAR CORREA DA SILVA
ADVOGADOS	: THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
	FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
	LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237A
AGRAVADO	: ZILMAR CORREA DA SILVA
ADVOGADOS	: THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - PR083127
	FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

Documento eletrônico VDA61046621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:41:24
Código de Controle do Documento: cabcf3e4-482d-4599-80ae-0b814084c4b8

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046621 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:41:24
Código de Controle do Documento: cabcf3e4-482d-4599-80ae-0b814084c4b8