



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2929985 - RJ (2025/0164743-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
THIAGO ADRIANO FERREIRA - RJ177287
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RS118515A
AGRAVADO : LILIA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADOS : ROGER MARQUES DE FRANÇA - RJ166626
GILSON MARQUES DE FRANÇA JUNIOR - RJ152141

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Falta ao recurso especial o necessário prequestionamento se o conteúdo normativo dos dispositivos tido como violados não foi decidido na origem. Súmula 211/STJ.
2. 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.
3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2929985 - RJ(2025/0164743-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
THIAGO ADRIANO FERREIRA - RJ177287
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RS118515
AGRAVADO : LILIA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADOS : ROGER MARQUES DE FRANÇA - RJ166626
GILSON MARQUES DE FRANÇA JUNIOR - RJ152141

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Falta ao recurso especial o necessário prequestionamento se o conteúdo normativo dos dispositivos tido como violados não foi decidido na origem. Súmula 211/STJ .
2. 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.
3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NA FALHA DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO (FISSURAS, RACHADURAS ESTRUTURAIS E INFILTRAÇÕES). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. Trata-se de demanda através da qual pretende a autora o ressarcimento pelos prejuízos sofridos em razão de defeitos encontrados no imóvel construído pela empresa ré, além de compensação por danos morais. A autora narra problema crônico no apartamento (fissuras e rachaduras estruturais além de infiltrações), gerando desvalorização do imóvel. Sentença de procedência condenando a ré a pagar à parte autora o valor correspondente à desvalorização do imóvel, a ser apontado em fase de

liquidação de sentença, bem como na reparação por dano moral fixada em R\$ 80.000,00. Do conjunto probatório dos autos, sobretudo a prova pericial produzida em juízo verifica-se que o expert concluiu de forma cabal que “o imóvel da autora possui vazamentos na laje, ainda ativos, e que ocorrem durante as chuvas” e que “que os reparos nos vícios construtivos constatados na platibanda e no rufo são de responsabilidade da ré (CONSTRUTORA TENDA S. A)”. Assim, no que se refere aos vícios no imóvel da autora, não resta dúvida de que existem, tendo sido constatados pelo laudo pericial, razão pela qual a sentença recorrida deu solução adequada a este ponto ao determinar a condenação da ré a pagar à autora o valor correspondente à desvalorização do imóvel, a ser apurado em fase de liquidação de sentença. Arts. 441 e 442 do Código Civil. No entanto, o dano moral restou configurado mas fixado em valores muito superiores ao usualmente utilizados. Assim, reforma-se a sentença apenas para minorar os danos morais ao valor de R\$ 10.000,00. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ fls. 807-808).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 844-846).

No recurso especial, o recorrente alega, além de dissídio pretoriano, violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, por não ter esclarecido a razão de deferir danos morais;

(ii) arts. 210 e 445, § 1º, ambos do Código Civil e arts. 342, II e 487, II, ambos do Código de Processo Civil – ao não declarar a decadência em relação ao pedido de abatimento do preço;

(iii) arts. 884 e 944 do Código Civil – ao conceder indenização por danos morais;

(iv) art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil, não se conformando com a multa protelatória imposta nos embargos de declaração.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 888).

O recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Colhe-se do acórdão recorrido:

“O recurso é tempestivo e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido. Trata-se de demanda através da qual pretende a autora o ressarcimento pelos prejuízos sofridos em razão de defeitos encontrados no imóvel construído pela empresa ré, além de compensação por danos morais. A autora narra problema crônico no apartamento (fissuras e rachaduras estruturais, além de infiltrações) e que o reparo inicial não foi suficiente, gerando desvalorização do imóvel. Cabe frisar que a relação jurídica se enquadra no conceito de relação de consumo regulada pela Lei 8.078/90, norma de ordem pública, cogente e de interesse social. Inicialmente, no que tange à alegação de julgamento extra petita, releva salientar que o valor indicado pela autora a título de indenização pelos danos morais sofridos é apenas um indicativo a ser considerado pelo Juízo quando da fixação do quantum indenizatório, cujo montante deve ser fixado de modo a reparar integralmente o dano sofrido, haja vista que a indenização é medida pela extensão do dano, tendo em vista o disposto no art. 944 do Código Civil. Quanto ao mérito, é cediço que a constatação de vício redibitório autoriza o comprador do bem defeituoso a pleitear a rescisão

do vínculo contratual ou, ainda, o abatimento do preço em valor correspondente ao defeito, a teor dos artigos 441 e 442 do Código Civil, verbis:

(...)

Certo, outrossim, que o dano material se caracteriza pelo efetivo prejuízo sofrido pelo ofendido ao impor-lhe um desnecessário decréscimo patrimonial, valendo ressaltar que, consoante dispõe art. 373, I, do CPC, ao autor cabe a prova mínima do fato constitutivo do direito alegado:

(...)

Do conjunto probatório dos autos, sobretudo a prova pericial produzida em juízo (id. 592) verifica-se que o expert concluiu que:

“a) Constatou-se que o imóvel da Autora possui vazamentos na laje, ainda ativos, e que ocorrem durante as chuvas (Fotos 10 - 15);

b) Analisando o histórico dos principais eventos ocorridos, constatou-se que as solicitações de manutenção no telhado, na parede e na laje da unidade residencial da Autora, iniciaram-se em setembro de 2020, ou seja, pouco mais de 2 (dois) anos após a emissão do “Habite-se”.

(...) c) Foram identificados vícios construtivos no imóvel da Autora (Quadro 2) que não possuem relação ou independem da manutenção preventiva prevista no manual do síndico:

(...) d) Os vícios construtivos identificados ocorreram nos elementos estrutural e no telhado. A NBR 15575 – Parte 1, no seu Anexo D (Tabela D.1) recomenda que os referidos elementos devem manter a segurança e a integridade, devendo possuir prazo de garantia de 05 (cinco) anos, contados a partir da data do “Habite-se”. Portanto, a responsabilidade pela manutenção corretiva dos vícios identificados é da Ré (CONSTRUTORA TENDA S. A.).

e) Foi identificada, ainda, deficiência na manutenção preventiva na calha metálica, de responsabilidade do Condomínio Residencial Reserva das Árvores IV (Quadro 3):”

Assim, no que se refere aos vícios no imóvel da autora, não resta dúvida de que existem, tendo sido constatados pelo laudo pericial através dos trechos acima transcritos, razão pela qual a sentença recorrida deu solução adequada a este ponto ao determinar a condenação da ré a pagar à autora o valor correspondente à desvalorização do imóvel, a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Contudo, no que concerne a condenação à reparação de danos morais, assiste parcial razão à parte ré. Isso porque, tais danos, devidamente caracterizados nos autos, foram fixados de forma excessiva, merecendo sua minoração a patamares usualmente utilizados por esta corte.

Isso posto, voto no sentido de DAR PARCIAL PROVIMENTO ao apelo, apenas para minorar os danos morais ao valor de R\$ 10.000,00, mantida a sentença nos seus demais termos.

Consoante se depreende, não há prequestionamento em relação ao conteúdo normativo dos arts. 210, 445, § 1º e 884, todos do Código Civil e arts. 342, II e 487, II, ambos do Código de Processo Civil, não decidido pelo Tribunal de origem. Incide a Súmula 211/STJ.

Quanto aos danos morais, tem razão a recorrente, porquanto o julgado combatido não explicitou a razão do deferimento de tal verba, limitando-se a reduzir seu valor e entendendo que se caracterizam por presunção, o que diverge do entendimento desta Corte sobre o tema.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A fundamentação do recurso especial foi considerada deficiente, pois a parte recorrente não especificou as teses legais que não teriam sido apreciadas no acórdão recorrido, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

2. A jurisprudência do STJ estabelece que o dano moral decorrente de vícios construtivos não se presume, sendo necessário comprovar circunstâncias excepcionais que importem em significativa violação de direitos da personalidade, o que não foi demonstrado no caso concreto segundo o Tribunal local.

3. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. Não foi demonstrada divergência jurisprudencial de forma adequada, uma vez que a controvérsia envolve circunstâncias fáticas específicas do caso concreto, distintas das existentes nos paradigmas invocados. 5.

Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.190.727/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025 - grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. 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. Na hipótese, a conduta da construtora extrapolou o simples aborrecimento ou dissabor, causando séria angústia e sofrimento íntimo aos autores e sua família, não se caracterizando como mero inadimplemento contratual.

3. Agravo interno não provido.

(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 - grifou-se)

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 n. 1.995.295/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023 - grifou-se)

Por fim, não foi imposta multa protelatória ao ensejo da rejeição, na origem, dos embargos de declaração, daí porque não há interesse recursal no particular.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento para afastar o dano moral.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.929.985 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0164743-5

Número de Origem:

00022070220218190205 202524502949 22070220218190205

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

THIAGO ADRIANO FERREIRA - RJ177287

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RS118515A

AGRAVADO : LILIA SILVA DOS SANTOS

ADVOGADOS : ROGER MARQUES DE FRANÇA - RJ166626

GILSON MARQUES DE FRANÇA JUNIOR - RJ152141

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026