



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2949345 - RJ (2025/0190825-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL PADUA
ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ALBERTO CAVALCANTE BRAGA - DF009170
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073
AGRAVADO : EMCCAMP RESIDENCIAL S.A
ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - RJ213595
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CONDOMÍNIO COMPOSTO POR BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - FAIXA 1. HIPOSSUFICIÊNCIA CARACTERIZADA. MAIOR FACILIDADE DA CEF PARA A PRODUÇÃO DE PROVAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É cabível a inversão do ônus da prova em ações que discutem vícios construtivos em imóveis adquiridos no âmbito do PMCMV - Faixa 1, em razão da evidente assimetria técnica, informacional e econômica existente entre o condomínio autor, composto por beneficiários de baixa renda, e a CEF. Precedente.
2. O conhecimento do recurso especial não esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois não exige reexame de fatos, mas apenas a análise de questão jurídica em sua moldura abstrata.
3. Agravo interno provido para tornar sem efeito a decisão agravada e, passo seguinte, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, 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, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2949345 - RJ (2025/0190825-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL PADUA
ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ALBERTO CAVALCANTE BRAGA - DF009170
RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569
RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073
AGRAVADO : EMCCAMP RESIDENCIAL S.A
ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - RJ213595
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CONDOMÍNIO COMPOSTO POR BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - FAIXA 1. HIPOSSUFICIÊNCIA CARACTERIZADA. MAIOR FACILIDADE DA CEF PARA A PRODUÇÃO DE PROVAS. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É cabível a inversão do ônus da prova em ações que discutem vícios construtivos em imóveis adquiridos no âmbito do PMCMV - Faixa 1, em razão da evidente assimetria técnica, informacional e econômica existente entre o condomínio autor, composto por beneficiários de baixa renda, e a CEF. Precedente.

2. O conhecimento do recurso especial não esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois não exige reexame de fatos, mas apenas a análise de questão jurídica em sua moldura abstrata.

3. Agravo interno provido para tornar sem efeito a decisão agravada e, passo seguinte, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RESIDENCIAL PADUA (RESIDENCIAL) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que conheceu de agravo para não conhecer do apelo nobre anteriormente manejado em virtude da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que **(1)** o recurso especial trata de matéria exclusivamente jurídica, relativa a inversão do ônus da prova; e, **(2)** como já decidiu o STJ, é possível a inversão do ônus probatório em ação indenizatória por vícios construtivos proposta por condomínio pertencente ao Programa Minha Casa Minha Vida contra a Caixa Econômica Federal.

Foram apresentadas contraminutas.

É o relatório.

VOTO

O presente recurso merece prosperar.

Cuidam os autos de ação indenizatória ajuizada por RESIDENCIAL PADUA (RESIDENCIAL) contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) visando a reparação de danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção.

Na origem, o pedido de inversão do ônus da prova formulado por RESIDENCIAL foi indeferido, o que motivou a interposição de agravo de instrumento, este, por sua vez, rejeitado pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, em acórdão assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. MESMOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de agravo interno oposto pelo RESIDENCIAL PADUA, nos autos do agravo de instrumento em epígrafe, com objetivo de reformar a decisão monocrática do Evento 2 - DESPADEC1, que indeferiu requerimento de efeito suspensivo, para manter a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

2. A situação não se modificou relativamente ao que ensejou o indeferimento do requerimento de efeito suspensivo do agravo de instrumento, cuidando-se o presente agravo interno de mero inconformismo, com os mesmos argumentos trazidos na inicial deste recurso e sobre os quais a decisão proferida por este Relator já se debruçou.

3. Com efeito, para o deferimento da inversão do ônus da prova, mesmo em se tratando de relação contratual com instituições financeiras, deve o requerente comprovar a sua hipossuficiência e a plausibilidade de sua

tese, não ocorrendo de forma automática, conforme entendimento firmado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

4. Nesse panorama, o agravante, ao requerer o deferimento da inversão do ônus da prova, argumentou a sua hipossuficiência em razão de não possuir capacidade para a produção da prova técnica, bem como que a agravada é empresa pública federal com maior capacidade de produzi-la, sendo aplicado ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

5. Desta forma, tendo em vista não ter a recorrente demonstrado, concretamente, ônus excessivo ou desvantagem exagerada para a produção de provas, na medida em que produziu parecer técnico de engenharia civil anexado à petição inicial (evento 1 – PARECER 10 dos autos originários), não se justificando a simples alegação de que seria pessoa hipossuficiente e que a CEF teria melhores condições de produzir a prova necessária, não havendo, portanto, nos autos, elementos específicos que justifiquem a inversão do ônus da prova.

Precedente: 5000861-34.2022.4.02.0000, AGRAVO DE INSTRUMENTO, 6ª Turma Especializada, Data do Julgamento: 21/03/2022, Relator: DES. FED. GUILHERME COUTO DE CASTRO

6. Agravo interno improvido (e-STJ, fl. 76).

Contra o acórdão RESIDENCIAL interpôs recurso especial, com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, no qual alegou a violação dos arts. 373, § 1º, do CPC e 6º, VIII, do CDC, além da existência de dissídio jurisprudencial, ao sustentar que **(1)** é cabível a inversão do ônus da prova nas ações que envolvem vícios construtivos em imóveis pertencentes ao Programa Minha Casa Minha VIDA (PMCMV) – Faixa 1, haja vista a hipossuficiência do condomínio autor e a maior facilidade de obtenção das provas pela CEF; e **(2)** a hipótese retratada nos autos configura relação de consumo, considerando a hipossuficiência dos condôminos de baixa renda beneficiários do PMCMV.

Com razão.

Na mesma linha do defendido pelo recorrente, esta Corte já decidiu que, a teor do disposto nos arts. 373, § 1º, do CPC, e 6º, VIII, do CDC, é devida a inversão do ônus probatório em ação que discute vícios construtivos em imóvel adquirido por meio do PMCMV, tendo em conta a **evidente assimetria técnica, informacional e econômica entre os beneficiários e a CEF, a qual tem maior facilidade de comprovar a ausência dos vícios referidos, pois detém a documentação e o conhecimento prévio sobre a aquisição e construção dos imóveis no âmbito do Programa, podendo, além de requerer perícia, demonstrar que foram observadas todas as regras técnicas de engenharia na execução do projeto e utilizada matéria-prima de qualidade.**

Confira-se a ementa do precedente:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 942 DO CPC.

AUSÊNCIA. AMPLIAÇÃO DO COLEGIADO. DESNECESSIDADE. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV). FAIXA 1 - FAR. CONDOMÍNIO AUTOR COMPOSTO POR BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. ART. 373, § 1º, DO CPC. MAIOR FACILIDADE DA CEF PARA COMPROVAR A AUSÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ART. 6º, VIII, DO CDC. HIPOSSUFICIÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. PROVA PERICIAL. AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE PELAS CUSTAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/4/2023 e concluso ao gabinete em 16/10/2023.

2. O propósito recursal é decidir se (I) é aplicável a técnica de ampliação do colegiado ao julgamento não unânime de agravo de instrumento, que mantém a decisão agravada; e (II) é devida a inversão do ônus da prova em ação que discute vícios construtivos em imóvel, ajuizada por condomínio composto por beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa 1 - FAR.

3. A técnica de ampliação do colegiado, prevista no art. 942 do CPC, somente se aplica para a hipótese de agravo de instrumento, quando houver reforma da decisão que julgou parcialmente o mérito, situação não presente na espécie.

4. Conforme o art. 373, § 1º, do CPC, pode o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, diante de peculiaridades relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo ou, ainda, à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário. Trata-se da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova, segundo a qual o ônus recai sobre quem tiver melhores condições de produzi-la.

5. Por sua vez, o art. 6º, VIII, do CDC autoriza a inversão do ônus da prova em favor do consumidor, quando, alternativamente, for verossímil a sua alegação ou for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

6. Em ação que discute vícios construtivos em imóvel adquirido por meio do PMCMV, é devida a inversão do ônus probatório, considerando a evidente assimetria técnica, informacional e econômica entre os beneficiários e a CEF, a qual tem maior facilidade de comprovar a ausência dos vícios referidos, pois detém a documentação e o conhecimento prévio sobre a aquisição e construção dos imóveis no âmbito do Programa, podendo, além de requerer perícia, demonstrar que foram observadas todas as regras técnicas de engenharia na execução do projeto e utilizada matéria-prima de qualidade.

7. Na hipótese, portanto, a inversão do ônus da prova em favor do condomínio autor, composto por beneficiários do PMCMV, Faixa 1 - FAR, se justifica tanto à luz do art. 373, § 1º, do CPC, em razão da

"maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário", quanto à luz do art. 6º, VIII, do CDC, em razão da hipossuficiência da parte autora.

8. Não obstante, a inversão do ônus probatório não implica responsabilização da ré pelas custas da perícia solicitada pelo autor, significando apenas que não mais cabe a este a produção da prova, de modo que, optando a ré por não antecipar os honorários periciais, presumir-se-ão verdadeiras as alegações do autor.

Precedentes.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para inverter o ônus da prova.

(REsp n. 2.097.352/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024)

Cumprе ressaltar que, ao contrário do esposado na decisão agravada, a pretensão recursal de RESIDENCIAL não esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois envolve apenas a análise de controvérsia jurídica, em sua moldura abstrata, sem necessidade de reexame das peculiaridades fáticas do caso concreto. Vale dizer, o contexto fático que importa ao presente julgamento já foi delineado pelas instâncias ordinárias, e sobre ele não remanesce discussão.

Assim, em suma, verificada a dissonância entre o v. acórdão recorrido e o entendimento deste Sodalício, é de rigor o acolhimento da insurgência recursal, mormente porque superada a barreira da admissibilidade.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para **TORNAR SEM EFEITO** a decisão agravada e, passo seguinte, **CONHECER** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de deferir o pedido de inversão do ônus da prova formulado pelo condomínio autor.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.949.345 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0190825-5

Número de Origem:

50108567720214025118 50132828520244020000

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL PADUA

ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ALBERTO CAVALCANTE BRAGA - DF009170

RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569

RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073

AGRAVADO : EMCCAMP RESIDENCIAL S.A

ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - RJ213595

ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL PADUA

ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ALBERTO CAVALCANTE BRAGA - DF009170

RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO - RJ104569

RENATO OITICICA MOREIRA - RJ131073

AGRAVADO : EMCCAMP RESIDENCIAL S.A

ADVOGADOS : LEONARDO FIALHO PINTO - RJ213595

ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025