



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3028496 - PR (2025/0322283-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : JOAO PAULO CAPELLA NASCIMENTO - PR020340
AMANDA CRISTHINA FLACH - PR074283
JOÃO VITOR RIBATSKI - PR062370
BRUNO GALOPPINI FELIX - PR046981
ANGELO EDUARDO RONCHI - PR040666
CYNTHIA BLAJIESKI DE SÁ SPOSITO - PR041632
LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA - PR076735
SILVANA CAMILA CASTILHO FELIX - PR091845
THIAGO MACIEL RIBAS - PR078529
LUÍS HENRIQUE CIPRIANO DA LUZ - PR059877
HELOÍSA CASSIA OGG DE PAULA - PR121982
ISABELLA GONÇALVES ARAUJO - PR119745
LUARA FRANCIELE PIRES DE LIMA - PR071555
AGRAVADO : MAYARA GARCIA SARAIVA SILVA
AGRAVADO : PEDRO HENRIQUE LOPES DA SILVA COELHO
AGRAVADO : IAGO GABRIEL PEREIRA
AGRAVADO : LUCIMAR LOPES DA SILVA - SUCESSÃO
ADVOGADOS : SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882
JURGEN JAKOBS PULS - PR006110
DAPHNIS LELEX PACHECO JÚNIOR - PR022941
RENATO TAVARES YABE - PR017656

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AFASTAMENTO DO BDI DO CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. IRRELEVÂNCIA, NO CASO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em decorrência de vícios construtivos no imóvel objeto de contrato de

promessa de compra e venda firmado pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

2. A controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob o enfoque da não utilização do BDI (Benefício e Despesas Indiretas) no cálculo da indenização, sem que fossem opostos opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os comandos das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

3. O simples fato de o imóvel ter sido adquirido no âmbito de programa social, por si só, não afasta a incidência das normas consumeristas, pois não desnatura a condição dos autores de consumidores e da empresa ré de fornecedora, notadamente, por se tratar de ação indenizatória por vícios construtivos, em que é notória a condição de vulnerabilidade dos adquirentes frente à posição da incorporadora, sendo de se salientar, outrossim, que no acórdão recorrido nem sequer houve debate acerca da faixa de renda a que pertencem os autores, ora recorridos.

4. Ademais, na espécie, essa questão é desinfluyente para o julgamento da causa, uma vez que a pretensão autoral encontra-se amparada em responsabilidade civil por descumprimento contratual, estando a condenação por danos materiais e morais fundamentada em dispositivos do Código Civil, indicados violados.

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

6. Agravo conhecido para não conhecer do 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3028496 - PR(2025/0322283-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : JOAO PAULO CAPELLA NASCIMENTO - PR020340
AMANDA CRISTHINA FLACH - PR074283
JOÃO VITOR RIBATSKI - PR062370
BRUNO GALOPPINI FELIX - PR046981
ANGELO EDUARDO RONCHI - PR040666
CYNTHIA BLAJIESKI DE SÁ SPOSITO - PR041632
LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA - PR076735
SILVANA CAMILA CASTILHO FELIX - PR091845
THIAGO MACIEL RIBAS - PR078529
LUÍS HENRIQUE CIPRIANO DA LUZ - PR059877
HELOÍSA CASSIA OGG DE PAULA - PR121982
ISABELLA GONÇALVES ARAUJO - PR119745
LUARA FRANCIELE PIRES DE LIMA - PR071555
AGRAVADO : MAYARA GARCIA SARAIVA SILVA
AGRAVADO : PEDRO HENRIQUE LOPES DA SILVA COELHO
AGRAVADO : IAGO GABRIEL PEREIRA
AGRAVADO : LUCIMAR LOPES DA SILVA - SUCESSÃO
ADVOGADOS : SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882
JURGEN JAKOBS PULS - PR006110
DAPHNIS LELEX PACHECO JÚNIOR - PR022941
RENATO TAVARES YABE - PR017656

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AFASTAMENTO DO BDI DO CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. IRRELEVÂNCIA, NO CASO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em decorrência de vícios construtivos no imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda firmado pelo programa Minha Casa, Minha Vida.
2. A controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob o enfoque da não utilização do BDI (Benefício e Despesas Indiretas) no cálculo da indenização, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os comandos das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.
3. O simples fato de o imóvel ter sido adquirido no âmbito de programa social, por si só, não afasta a incidência das normas consumeristas, pois não desnatura a condição dos autores de consumidores e da empresa ré de fornecedora, notadamente, por se tratar de ação indenizatória por vícios construtivos, em que é notória a condição de vulnerabilidade dos adquirentes frente à posição da incorporadora, sendo de se salientar, outrossim, que no acórdão recorrido nem sequer houve debate acerca da faixa de renda a que pertencem os autores, ora recorridos.
4. Ademais, na espécie, essa questão é desinfluyente para o julgamento da causa, uma vez que a pretensão autoral encontra-se amparada em responsabilidade civil por descumprimento contratual, estando a condenação por danos materiais e morais fundamentada em dispositivos do Código Civil, indicados violados.
5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (PRESTES CONSTRUTORA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS

INICIAIS. PLEITO DE RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA DO DIREITO. RECURSO AVIADO PELO RÉU. AÇÃO INDENIZATÓRIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ART. 205 DO CC. ENTENDIMENTO PACÍFICO DESTA CORTE E O STJ. PLEITO DE AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO À INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INDEFERIMENTO. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. MULTIPLICIDADE DE DEFEITOS NO IMÓVEL QUE CORROBORA A OCORRÊNCIA DE FATO VIOLADOR DO DIREITO À MORADIA DA REQUERENTE. MONTANTE QUE COMPORTA REDUÇÃO. SUSCITADA A INAPLICABILIDADE DAS NORMAS CONSUMERISTAS. NÃO ACOLHIMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO PROGRAMA HABITACIONAL “MINHA CASA MINHA VIDA” QUE NÃO AFASTA A APLICAÇÃO DO CDC SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 1.191).

Nas razões do presente agravo, PRESTES CONSTRUTORA alegou a não incidência das Súmulas n. 282 e 284, ambas do STF, além da demonstração do dissídio jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.292-1.299).

É o relatório.

VOTO

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

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

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUCIMAR LOPES DA SILVA e outros em desfavor de PRESTES CONSTRUTORA, em decorrência de vícios construtivos no imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes, para condenar a requerida ao pagamento (a) do valor apurado em perícia para conserto dos vícios apontados no montante de R\$ 3.165,23 [três mil, cento e sessenta e cinco reais e vinte e três centavos], que deverá ser atualizado pelo INPC a partir da data do laudo, e juros de mora de 1% a partir do trânsito em julgado; (b) de indenização por danos morais à parte autora, no valor de R\$ 10.000,00 [dez mil reais], acrescidos de correção monetária pelo INPC, a partir da data do arbitramento (Súmula n. 362 do STJ), e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. No mais, condenou a requerida ao

pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o proveito econômico obtido, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC, levando-se em consideração a natureza da lide e o local da prestação jurisdicional (e-STJ, fl. 1.097).

Irresignada, a requerida apelou, e o TJPR deu parcial provimento ao recurso, apenas para reduzir o valor da indenização por danos extrapatrimoniais para R\$ 5.000,00 [cinco mil reais] (e-STJ, fls. 1.202).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, PRESTES CONSTRUTORA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 186 e 944 do CC, bem como da Lei n. 11.977/09, ao sustentar que **(1)** não havendo pedido de obrigação de fazer (reparação no imóvel), mas, tão somente, de indenização pecuniária, deve ser afastado o BDI (Benefício e Despesas Indiretas) do valor da indenização; **(2)** a inaplicabilidade das normas consumeristas à hipótese, por se tratar de imóvel adquirido no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida; e **(3)** o descabimento da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, os quais não foram comprovados no caso.

(1) Do afastamento do BDI do cálculo da indenização

Verifica-se que a controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob o enfoque da não utilização do BDI no cálculo da indenização, sem que fossem opostos opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o inconformismo, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os comandos das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

(2) Da incidência das normas consumeristas

Nos termos do que dispõem os arts. 2º e 3º do CDC, entende-se por consumidor "toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final", enquanto que fornecedor "é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços".

No caso dos autos, o simples fato de o imóvel ter sido adquirido no âmbito de programa social, por si só, não afasta a incidência das normas consumeristas, pois não desnatura a condição dos autores de consumidores e da empresa ré de fornecedora, notadamente, por se tratar de ação indenizatória por vícios construtivos, em que é notória a condição de vulnerabilidade dos adquirentes frente à posição da incorporadora, sendo de se salientar, outrossim, que no acórdão recorrido não houve debate acerca da faixa de renda a que pertencem os autores, ora recorridos.

Ademais, na espécie, essa questão é desinfluyente para o julgamento da causa, uma vez que a pretensão autoral encontra-se amparada em responsabilidade civil por descumprimento contratual, estando a condenação por danos materiais e morais fundamentada em dispositivos do Código Civil, indicados violados.

(3) Do dano moral

Sobre o tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp n. 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp n. 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ de 1º/10/2001; e REsp n. 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp n. 1.637.627/RJ, Rel. Ministra julgado em 6/12/2016, DJe de 14/12/2016; REsp n. 1.633.274/SP; julgado em 8/11/2016, DJe de 11/11/2016; AgRg no AREsp n. 809.935/RS, DJe de 11/3/2016; e REsp n. 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe de 6/9/2016.

No caso, a fixação da indenização por danos extrapatrimoniais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, tendo em vista a existência de vícios construtivos no imóvel, que inviabilizaram a sua utilização plena e que não foram solucionados em tempo razoável, gerando consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, não podendo a questão ser revista neste Tribunal, por esbarrar a pretensão, mais uma vez, no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

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

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer e indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel e existência de vícios construtivos.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/88.

3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1.783.044/RS, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 9/9/2019, DJe de 11/9/2019)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.028.496 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0322283-9

Número de Origem:

00065143720248160056 00068198420258160056 65143720248160056 68198420258160056

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PRESTES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : JOAO PAULO CAPELLA NASCIMENTO - PR020340

BRUNO GALOPPINI FELIX - PR046981

ANGELO EDUARDO RONCHI - PR040666

JOÃO VITOR RIBATSKI - PR062370

AMANDA CRISTHINA FLACH - PR074283

CYNTHIA BLAJIESKI DE SÁ SPOSITO - PR041632

LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA - PR076735

SILVANA CAMILA CASTILHO FELIX - PR091845

THIAGO MACIEL RIBAS - PR078529

LUÍS HENRIQUE CIPRIANO DA LUZ - PR059877

LUARA FRANCIELE PIRES DE LIMA - PR071555

HELOÍSA CASSIA OGG DE PAULA - PR121982

ISABELLA GONÇALVES ARAUJO - PR119745

AGRAVADO : MAYARA GARCIA SARAIVA SILVA

AGRAVADO : PEDRO HENRIQUE LOPES DA SILVA COELHO

AGRAVADO : IAGO GABRIEL PEREIRA

AGRAVADO : LUCIMAR LOPES DA SILVA - SUCESSÃO

ADVOGADOS : RENATO TAVARES YABE - PR017656

DAPHNIS LELEX PACHECO JÚNIOR - PR022941
SANDRO RAFAEL BARIONI DE MATOS - PR034882
JURGEN JAKOBS PULS - PR006110

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026