SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3142675 - SP (2025/0483981-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO	:	WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
AGRAVADO	:	SANDRA REGINA DA SILVA FERNANDES
ADVOGADOS	:	LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA R GOMES - MS011078A
		RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675
		GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - MS015683
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	NILTON MASSAHARU MURAI - MS026414

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SOBRESTAMENTO. TEMA 1.396/STJ. AUSÊNCIA DE COINCIDÊNCIA DE OBJETO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INICIAL APTA. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. NÃO NECESSÁRIO. SÚMULA 83/STJ. MULTA. AFASTAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. Não cabe sobrestamento pelo Tema 1.396/STJ se o acórdão recorrido reconhece a prévia tentativa de composição e a resistência à pretensão.
2. Enfrentadas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não há negativa de prestação jurisdicional.
3. A petição inicial é apta e permite aferir a causa de pedir e o pedido, possibilitando a ampla defesa da parte ré. Precedente.
4. O prévio requerimento administrativo não é necessário ao interesse de agir nas ações sobre vícios construtivos. Súmula 83/STJ. Precedentes.
5. Ausente caráter protelatório, afasta-se a multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60253597 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:18
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 411b1541-2516-4ea1-89fb-ebe2ce12be8a

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253597 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:18
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 411b1541-2516-4ea1-89fb-ebe2ce12be8a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3142675 - SP (2025/0483981-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO	:	WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
AGRAVADO	:	SANDRA REGINA DA SILVA FERNANDES
ADVOGADOS	:	LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA R GOMES - MS011078A
		RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675
		GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - MS015683
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	NILTON MASSAHARU MURAI - MS026414

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SOBRESTAMENTO. TEMA 1.396/STJ. AUSÊNCIA DE COINCIDÊNCIA DE OBJETO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INICIAL APTA. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. NÃO NECESSÁRIO. SÚMULA 83/STJ. MULTA. AFASTAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. Não cabe sobrestamento pelo Tema 1.396/STJ se o acórdão recorrido reconhece a prévia tentativa de composição e a resistência à pretensão.
2. Enfrentadas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não há negativa de prestação jurisdicional.
3. A petição inicial é apta e permite aferir a causa de pedir e o pedido, possibilitando a ampla defesa da parte ré. Precedente.
4. O prévio requerimento administrativo não é necessário ao interesse de agir nas ações sobre vícios construtivos. Súmula 83/STJ. Precedentes.
5. Ausente caráter protelatório, afasta-se a multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ERBE INCORPORADORA 037 S.A. contra decisão singular de minha lavra na qual conheci do agravo e neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos (fls. 772-776): a) o Tema 1.198/STJ já foi julgado, o que afasta o pedido de sobrestamento; b) o Tribunal de origem

Documento eletrônico VDA59913170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:40
Código de Controle do Documento: fc33152f-9ab3-4499-b405-647d8bd8a925

enfrentou de forma fundamentada as questões da inépcia da petição inicial e do interesse de agir, sem violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil; c) a petição inicial permite a identificação do pedido e da causa de pedir, e a revisão dessa conclusão encontra óbice na Súmula 7/STJ; d) não se exige prévio requerimento administrativo nas ações sobre vícios construtivos, o que corresponde ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 780-792), a parte agravante alega, em síntese, que: a) o feito deve ser suspenso até o julgamento do Tema 1.396/STJ, afetado no REsp 2.209.304/MG, no qual se discute a prescindibilidade da comprovação de prévia tentativa de solução extrajudicial para a caracterização do interesse de agir; b) o acórdão dos embargos de declaração não enfrentou a falta de pedido específico e a ausência de demonstração do binômio necessidade e adequação, com ofensa aos arts. 1.022, II e parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; c) não incide a Súmula 7/STJ, porque a controvérsia é estritamente jurídica; d) não incide a Súmula 83/STJ, porque a jurisprudência do STJ veda pedido genérico quanto ao próprio direito à reparação e exige demonstração mínima do interesse processual, nos termos do art. 17 do CPC; e) a inicial não descreve os vícios de forma individualizada, em afronta ao art. 319, IV, do CPC.

Requer o sobrestamento do feito ou, sucessivamente, a reconsideração da decisão agravada, com o provimento do recurso especial e o restabelecimento da sentença.

Foi apresentada impugnação às fls. 813-820, na qual a agravada pede o não provimento do recurso e a condenação da agravante à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por Sandra Regina da Silva Fernandes em face da Caixa Econômica Federal e da Erbe Incorporadora 037 S.A., na qual a autora aponta vícios construtivos em imóvel financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida e pede a reparação dos danos, o custeio dos reparos e o pagamento de aluguéis, água, energia e taxa condominial durante o período de obras.

A sentença extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, IV e VI, do Código de Processo Civil, por inépcia da petição inicial e por ausência de interesse processual. O Tribunal de origem deu provimento à apelação e anulou a sentença, em julgado assim ementado (fl. 560):

Documento eletrônico VDA59913170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:40
Código de Controle do Documento: fc33152f-9ab3-4499-b405-647d8bd8a925

PROCESSUAL CIVIL. SFH. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MATERIAIS E MORAIS. INTERESSE DE AGIR. PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. PRESCINDIBILIDADE. DETALHAMENTO DO PEDIDO. INÉPCIA DA INICIAL. INOCORRÊNCIA. PERÍCIA TÉCNICA. JUNTADA DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. POSSIBILIDADE. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO.

1. Obstar a tutela jurisdicional somente porque a parte autora não buscou, na esfera administrativa, obter tal ressarcimento, poderia vir a causar vilipêndio não só aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, como também infirmar o acesso à Justiça, assegurado no art. 5º, inc. XXXV, da Constituição Federal pois, em última análise, acabaria por inibir o particular de judicializar demandas de tal ordem.

2. Conforme decidiu o Supremo Tribunal Federal "o acionamento do Poder Judiciário não exige demonstração de prévia tentativa frustrada de entendimento entre as partes: basta a demonstração da necessidade da tutela jurisdicional, o que pode ser feito, por exemplo, a partir da narrativa de que um direito foi violado ou está sob ameaça" (RE 631.240, Rel. Ministro Roberto Barroso, j. em 03.09.2014).

3. A inicial permite a identificação do pedido e da causa de pedir. Apresenta, também, correlação lógica e correta fundamentação, indicação dos fatos e documentos essenciais.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a formulação de pedido genérico em relação ao dano material, na impossibilidade de sua quantificação imediata.

5. O princípio constitucional do devido processo legal impõe que se conceda aos litigantes o direito à produção de provas, devendo facultar-se amplos meios para que se possa comprovar os fatos que amparam o direito disputado em juízo.

6. Mesmo que na espécie os vícios sejam estruturais e comuns às diversas unidades do conjunto imobiliário, há vícios construtivos, apontados pela autora, específicos de sua unidade habitacional, que tornam individualizado o seu pedido e podem ser objeto de apuração no curso da instrução. Isso reforça a necessidade de provimento jurisdicional, com a realização de perícia técnica.

7. Reconhecer a carência da ação por "inadequação da demanda individual", causaria sim efetivo dano, mas à parte autora, em flagrante violação ao contraditório, à ampla defesa e ao devido processo legal.

8. Apelação provida. Sentença anulada.

Os embargos de declaração opostos pela ré foram rejeitados (fls. 590-596).

No recurso especial, a ré apontou violação dos arts. 17, 319, IV, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil. Sustentou negativa de prestação jurisdicional, inépcia da petição inicial por pedido indeterminado e ausência de interesse de agir por falta de prévio requerimento administrativo. Não admitido o recurso na origem, subiu o agravo ao STJ.

Na decisão agravada, conheci do agravo e neguei provimento ao recurso especial. Reconheci a tempestividade do recurso especial diante da certidão de fl. 738, afastei o sobrestamento pelo Tema 1.198/STJ, já julgado, e mantive o acórdão recorrido quanto à inexistência de negativa de prestação jurisdicional, à ausência de inépcia da inicial e à desnecessidade de prévio requerimento administrativo. Agora, em agravo

Documento eletrônico VDA59913170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:40
Código de Controle do Documento: fc33152f-9ab3-4499-b405-647d8bd8a925

interno, a agravante pede a suspensão do feito até o julgamento do Tema 1.396/STJ e, no mérito, renova as teses de nulidade do acórdão dos embargos de declaração, de não aplicabilidade das Súmulas 7 e 83 do STJ e de inépcia da petição inicial.

Quanto ao pedido de sobrestamento, a Corte Especial afetou o REsp 2.209.304/MG (Tema 1.396/STJ) para definir a prescindibilidade da prévia tentativa de solução extrajudicial na caracterização do interesse de agir, com suspensão dos recursos de objeto coincidente. Não é o caso dos autos. O Tribunal de origem não se restringiu à tese da prescindibilidade. Assentou, no plano dos fatos, a prévia tentativa de composição e a pretensão resistida (fl. 552):

> No caso, a apelante encaminhou notificação à CEF, comunicando as falhas construtivas no imóvel. Os elementos dos autos demonstram que não obteve nenhuma resposta (ID 277412894). Além disso, a CEF insurgiu-se com relação ao mérito do pedido em sua contestação, estando presente o interesse de agir, ante a resistência à pretensão autoral.

O pressuposto de fato objeto do tema afetado já foi reconhecido na origem. A tese a ser firmada não altera o resultado do julgamento. Ausente a coincidência de objeto, não incide a ordem de suspensão. Registro, ademais, que o Tema 1.198/STJ foi julgado em 13/03/2025, o que afastou o sobrestamento anteriormente pretendido.

No que concerne à alegada negativa de prestação jurisdicional, a agravante sustenta que o julgado de origem não enfrentou a falta de pedido específico nem a ausência do binômio necessidade e adequação. O cotejo com o acórdão recorrido revela o contrário. Quanto ao pedido, o Tribunal de origem reproduziu o art. 330, § 1º, do Código de Processo Civil, examinou cada uma das hipóteses legais de inépcia e concluiu (fls. 553-554):

> Não se verifica a ocorrência de nenhuma dessas hipóteses.
> Compulsando os autos, nota-se que a parte autora busca a indenização por danos materiais e morais em razão de vícios construtivos observados em imóvel adquirido por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, financiado pela Caixa Econômica Federal-CEF e edificado pela construtora.

Na sequência, transcreveu a descrição dos vícios apresentada na petição inicial (fl. 554):

> Vazamento na tubulação de gás, que inclusive inviabilizou a utilização do gás encanado por risco de explosões, de modo que a autora teve que colocar o botijão de gás dentro do imóvel;
> Rachadura nas lajes e paredes, o que tem ocorrido de forma progressiva e em grandes proporções, comprometendo inclusive a estrutura do imóvel;
> Comprometimento dos gessos, com efeito, o gesso do imóvel da requerente está comprometido, podendo desabar a qualquer momento;
> Também há problemas de nivelação com os pisos, principalmente quanto a caída d'água;

Documento eletrônico VDA59913170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:40
Código de Controle do Documento: fc33152f-9ab3-4499-b405-647d8bd8a925

> Infiltrações em todos os cômodos da casa, o que causa acúmulo de agentes nocivos (ácaros e fungos), colocando em risco a integridade física, saúde da autora e seus familiares, além de abalar a estrutura do imóvel;
> Problemas no abastecimento de água, com reiterados episódios de faltas de abastecimento de água na residência, pois as caixas d'águas colocadas para abastecer os apartamentos não conseguem fazer vazão a todos os litros de sua capacidade, dado o modo que foram instaladas;
> Possibilidade de problemas gravíssimos quanto a estrutura do edifício atingindo o apartamento da autora.

E concluiu (fl. 555):

> A inicial, portanto, permite a identificação do pedido e da causa de pedir. Apresenta, também, correlação lógica e correta fundamentação, indicação dos fatos e documentos essenciais.

Quanto ao caráter individual da demanda, tema também suscitado nos embargos de declaração, o Tribunal de origem consignou (fl. 559):

> Mesmo que na espécie os vícios sejam estruturais e comuns às diversas unidades do conjunto imobiliário, há vícios construtivos, apontados pela autora, específicos de sua unidade habitacional, que tornam individualizado o seu pedido e podem ser objeto de apuração no curso da instrução.
> Isso reforça a necessidade de provimento jurisdicional, com a realização de perícia técnica.
> Nesse contexto, reconhecer a carência da ação por "inadequação da demanda individual", causaria sim efetivo dano, mas à parte autora, em flagrante violação ao contraditório, à ampla defesa e ao devido processo legal.

As questões apontadas como omissas receberam pronunciamento expresso e fundamentado. O julgado é contrário à pretensão da agravante, mas não é omisso. Não há ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil.

No tocante à inépcia da petição inicial, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a petição inicial que permite aferir a causa de pedir e o pedido, e que possibilita a ampla defesa da parte ré, não pode ser considerada inepta (REsp 2.054.183/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/4/2024, DJe de 26/4/2024).

Quanto ao interesse de agir, nas ações que versam sobre o reconhecimento de vícios construtivos a comprovação de encaminhamento de requerimento administrativo não constitui requisito para a aferição do interesse processual (AgInt no AREsp 2.711.674/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJe de 20/12/2024; AREsp 2.714.836/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 7/7/2025). O acórdão recorrido está em consonância com essa orientação, o que atrai a Súmula 83/STJ.

Documento eletrônico VDA59913170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:40
Código de Controle do Documento: fc33152f-9ab3-4499-b405-647d8bd8a925

Não demonstrado o caráter abusivo do agravo interno nem o intuito meramente protelatório, afasta-se a multa requerida pela parte agravada, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

A parte agravante não trouxe argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que, por isso, deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:40
Código de Controle do Documento: fc33152f-9ab3-4499-b405-647d8bd8a925

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.142.675 / SP

Número Registro: 2025/0483981-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50017113620184036003

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO	: WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
AGRAVADO	: SANDRA REGINA DA SILVA FERNANDES
ADVOGADOS	: LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA R GOMES - MS011078A
	RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675
	GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - MS015683
INTERES.	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: NILTON MASSAHARU MURAI - MS026414

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO	: WILSON SALES BELCHIOR - CE017314
AGRAVADO	: SANDRA REGINA DA SILVA FERNANDES
ADVOGADOS	: LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA R GOMES - MS011078A
	RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675
	GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - MS015683
INTERES.	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Documento eletrônico VDA60241999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:21
Código de Controle do Documento: 1c566f7d-e837-4363-b3f4-a9e83abe4529

ADVOGADO : NILTON MASSAHARU MURAI - MS026414

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:21
Código de Controle do Documento: 1c566f7d-e837-4363-b3f4-a9e83abe4529