



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1891087 - RN (2020/0215906-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAUJO
RECORRENTE : ABRAAO CARLOS FREITAS DE ARAUJO
ADVOGADO : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
RECORRIDO : TOTAL INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
AGRAVADO : JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAUJO
AGRAVADO : ABRAAO CARLOS FREITAS DE ARAUJO
ADVOGADO : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338

EMENTA

AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. RECONHECIMENTO. PRECEDENTES.

1. O acórdão impugnado expôs, de forma satisfatória, as razões pelas quais o TRF5 reconheceu a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelos danos decorrentes do atraso na obra e da consequente entrega do imóvel financiado, uma vez que o contrato lhe atribui a obrigação de diligenciar para substituir a construtora inadimplente, não havendo que se falar em violação do art. 1.022 do CPC.

2. O Tribunal *a quo* entendeu que a CEF, embora não participe diretamente da execução da obra, possui responsabilidade solidária pelo atraso na entrega do imóvel, em razão da obrigação contratual de substituir a construtora em caso de atraso superior a 30 dias.

3. O entendimento do TRF5 não destoa da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.

Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial da Caixa Econômica Federal e negar-lhe provimento.

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO. DANO MORAL RECONHECIDO EM RAZÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS ESPECIAIS QUE EXTRAPOLAM O MERO ABORRECIMENTO AO CONSUMIDOR.

1. O Tribunal *a quo* excluiu a condenação ao pagamento de danos emergentes, argumentando que os recorrentes não comprovaram as despesas com aluguel durante o período de atraso na entrega da obra. Afastou ainda a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, sob o argumento de que o atraso na entrega da obra, por si só, não configura danos morais a serem compensados, sendo indispensável a comprovação do prejuízo moral sofrido, o que não foi demonstrado pelos recorrentes.

2. O entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que estabelece que, no caso de danos emergentes (dano positivo) e lucros cessantes (dano negativo), ambos requerem efetiva comprovação, não sendo admissível indenização em caráter hipotético ou presumido, desvinculada da realidade devidamente comprovada.

3. Embora a jurisprudência desta Corte tenha se consolidado no sentido de que o mero inadimplemento contratual, decorrente do atraso na entrega da obra, não gera, por si só, condenação por danos morais, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas do caso concreto que demonstrem efetiva lesão extrapatrimonial, no caso em questão, os fatos descritos pelas instâncias ordinárias revelam uma situação excepcional. O atraso na entrega do bem, que à época do julgamento do acórdão já ultrapassava setenta meses, caracteriza uma circunstância que justifica a reparação por danos morais. Isso porque a frustração da legítima expectativa da parte recorrente vai além de um mero aborrecimento decorrente do descumprimento contratual, configurando uma violação significativa e anormal do seu direito de personalidade.

Recurso especial parcialmente provido.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1891087 - RN (2020/0215906-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAUJO
RECORRENTE : ABRAAO CARLOS FREITAS DE ARAUJO
ADVOGADO : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
RECORRIDO : TOTAL INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
AGRAVADO : JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAUJO
AGRAVADO : ABRAAO CARLOS FREITAS DE ARAUJO
ADVOGADO : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338

EMENTA

AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. RECONHECIMENTO. PRECEDENTES.

1. O acórdão impugnado expôs, de forma satisfatória, as razões pelas quais o TRF5 reconheceu a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelos danos decorrentes do atraso na obra e da consequente entrega do imóvel financiado, uma vez que o contrato lhe atribui a obrigação de diligenciar para substituir a construtora inadimplente, não havendo que se falar em violação do art. 1.022 do CPC.

2. O Tribunal *a quo* entendeu que a CEF, embora não participe diretamente da execução da obra, possui responsabilidade solidária pelo atraso na entrega do imóvel, em razão da obrigação contratual de substituir a construtora em caso de atraso superior a 30 dias.

3. O entendimento do TRF5 não destoa da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.

Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial da Caixa Econômica Federal e negar-lhe provimento.

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO. DANO MORAL RECONHECIDO EM RAZÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS ESPECIAIS QUE EXTRAPOLAM O MERO ABORRECIMENTO AO CONSUMIDOR.

1. O Tribunal *a quo* excluiu a condenação ao pagamento de danos emergentes, argumentando que os recorrentes não comprovaram as despesas com aluguel durante o período de atraso na entrega da obra. Afastou ainda a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, sob o argumento de que o atraso na entrega da obra, por si só, não configura danos morais a serem compensados, sendo indispensável a comprovação do prejuízo moral sofrido, o que não foi demonstrado pelos recorrentes.

2. O entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que estabelece que, no caso de danos emergentes (dano positivo) e lucros cessantes (dano negativo), ambos requerem efetiva comprovação, não sendo admissível indenização em caráter hipotético ou presumido, desvinculada da realidade devidamente comprovada.

3. Embora a jurisprudência desta Corte tenha se consolidado no sentido de que o mero inadimplemento contratual, decorrente do atraso na entrega da obra, não gera, por si só, condenação por danos morais, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas do caso concreto que demonstrem efetiva lesão extrapatrimonial, no caso em questão, os fatos descritos pelas instâncias ordinárias revelam uma situação excepcional. O atraso na entrega do bem, que à época do julgamento do acórdão já ultrapassava setenta meses, caracteriza uma circunstância que justifica a reparação por danos morais. Isso porque a frustração da legítima expectativa da parte recorrente vai além de um mero aborrecimento decorrente do descumprimento contratual, configurando uma violação significativa e anormal do seu direito de personalidade.

Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cuida-se de agravo interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra decisão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que obistou a subida de seu recurso especial. O acórdão objeto do recurso especial foi assim ementado (fls. 623-625):

RESPONSABILIDADE CIVIL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RECURSOS DO FGTS. ATRASO NA CONSTRUÇÃO. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. RESTITUIÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA.

INCIDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. INDEVIDOS. DANOS EMERGENTES E MORAIS NÃO COMPROVADOS.

1. Apelações interpostas contra sentença que, na presente ação compensatória de danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel objeto de financiamento firmado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, julgou parcialmente procedente o pedido para: (I) Determinar à Caixa Econômica Federal que promova a devolução /restituição ao autor de todos os valores pagos cobrados sob a rubrica "taxa de obra/construção", acrescidos de juros a contar da citação e correção monetária a contar do adimplemento de cada parcela paga; (II) Condenar a TOTAL INCORPORAÇÕES EIRELI e a CAIXA a, solidariamente, pagarem ao autor os valores correspondentes às penalidades contratuais diante da impontualidade da obrigação de entregar o imóvel na data estipulada no contrato, aplicando, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidente sobre o valor do imóvel fixado no contrato, sendo todos esses valores apurados em liquidação do julgado; (III) Determinar às demandadas a, solidariamente, restituírem ao autor todos os valores despendidos a título de aluguéis durante o período de atraso da obra, estes últimos nos termos requeridos, acrescidos de juros a contar da citação e correção monetária a contar do adimplemento de cada valor pago, bem como as condenar a, solidariamente, pagarem ao autor indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das demandadas, incidindo sobre os quais correção monetária a contar da data da sentença, e juros de mora a partir do evento danoso (STJ - Súmula n.º 54), conforme manual de cálculos da Justiça Federal. 2. Este Tribunal firmou o entendimento no sentido de reconhecer a inexistência de responsabilidade da Caixa Econômica Federal por danos relativos à execução da obra de imóvel objeto de financiamento habitacional, quando se limita a financiar a compra do imóvel, sem a participação em nenhuma etapa da edificação. Entretanto, reconhece a responsabilidade da CEF por danos decorrentes do atraso da obra e da consequente entrega de imóvel financiado, quando o contrato imputa-lhe a obrigação de diligenciar no sentido de substituir a construtora.

3. O Contrato de Compra e Venda e Mútuo de Terreno para Construção de Unidade Habitacional firmado entre as partes estabelece, na cláusula vigésima segunda, a obrigação da Construtora apresentar, no ato de assinatura do contrato, a apólice correspondente à contratação do Seguro Garantia Executante Construtor e Seguro de Riscos de Engenharia, que garante a conclusão das obras de construção do empreendimento, até a sua consecução e obtenção do respectivo "habite-se", expedido pelo Poder competente. Por outro lado, prevê, no parágrafo terceiro da reportada cláusula, a obrigação da CEF substituir a Construtora no caso de atraso na obra por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, e de repassar os recursos provenientes do financiamento à Seguradora, ficando esta

responsável pelo andamento da obra até a sua conclusão, conforme previsto na apólice do Seguro Garantia Executante Construtor. Nos termos da cláusula décima, "a construtora será substituída mediante a vontade da maioria de todos os mutuários/devedores, devidamente formalizada junto à CEF, independentemente de qualquer notificação".

4. As partes firmaram o contrato em 14/01/2011. No instrumento contratual, há previsão de construção da obra em 21 meses, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CAIXA. O prazo limite para a construção de empreendimentos habitacionais financiados com recurso dos FGTS, como é o caso, é de 24 meses, contado a partir da primeira assinatura do contrato, de modo que, a Construtora ré está em mora quanto à obrigação de conclusão do empreendimento, do desde 14/01/2013 que resulta sua responsabilidade pelos prejuízos decorrentes do atraso da obra.

5. A Caixa deve ser igualmente responsabilizada pelos reportados danos. Em 09/12/2013 foi realizada audiência na Coordenadoria Geral de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) do Estado do Rio Grande do Norte, na qual os consumidores e a CEF ajustaram acerca da escolha da nova construtora, não fixando-se, contudo, um prazo determinado. Inexiste, nos autos, qualquer outro elemento que comprove terem os moradores do empreendimento imobiliário em questão acionado a Caixa, requerendo a substituição da construtora em data anterior à audiência reportada. Conforme Ata de Reunião realizada entre a CEF e a Comissão de Mutuários do Res. Green Park Satélite, somente em 25/06/2014 restou definida a data de para a substituição da construtora. Disso resulta que, desde a referida data, 02/09/2014 a CEF está inadimplente quanto à sua obrigação de substituição da construtora, não tendo a empresa pública ré comprovado a respectiva e efetiva contratação.

6. Reconhecido o direito da parte autora à restituição dos valores efetivamente pagos a título dos chamados "juros de construção" após o término do prazo expressamente previsto no contrato para a conclusão da construção do imóvel (14/01/2013). Em que pese legítima a cobrança da taxa de evolução da obra durante a fase de construção do imóvel, sua exigibilidade somente se configura durante o referido período, de modo que, uma vez expirado, ainda que se encontre inacabada a , inicia-se a fase de obra amortização, quando não mais é devido o reportado encargo.

7. "Apenas a CAIXA responde pela devolução dos valores pagos a título da taxa de evolução de obra, por se tratar de pretensão fundada na cobrança indevida feita pelo banco, no curso do financiamento habitacional." (PROCESSO: 08003520420164058401, AC - Apelação Cível - , DESEMBARGADOR FEDERAL LEONARDO AUGUSTO NUNES COUTINHO (CONVOCADO), 2ª Turma, JULGAMENTO: 18/02/2019).

8. Uma vez comprovada a impontualidade no cumprimento da entrega do imóvel e tendo em vista os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, impõe-se aplicar às rés as penalidades da Cláusula Décima Sexta do contrato,

previstas tão somente para a impontualidade do mutuário, com a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia, sobre o valor da obrigação em atraso, ou seja, sobre o valor do imóvel. A sua aplicação em benefício da parte autora deverá observar os ditames contratuais, sem que se permita a majoração do percentual contratualmente previsto, e incidirá desde a data da mora até a efetiva data da entrega do imóvel.

9. Não se encontram evidenciados danos emergentes a serem reparados, por não ter a parte autora logrado comprovar as alegadas despesas com aluguel, não se mostrando o contrato de locação de imóvel e os informativos anuais de pagamento, que se encontram apócrifos e desacompanhados dos respectivos recibos, suficientes para tal fim.

10. O Superior Tribunal de Justiça firmou a orientação, em sede de recurso repetitivo, de que, por apresentar a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, sendo, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, não se mostra devida a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes (RES Ps nº. 1.635.428/SC e nº. 1.498.484/DF). 11. Nos termos da jurisprudência assente do Superior Tribunal de Justiça, a demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar, devendo encontrar nas reparações materiais o seu consectário natural (AgInt no R Esp 1684398/SP, 3ª Turma., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 20/03/2018). O entendimento desta Terceira Turma também segue no sentido de considerar que o atraso na entrega da obra não configura danos morais a serem compensados, sendo indispensável a comprovação, em cada caso, do prejuízo moral sofrido, o que não se observa no caso apresentado (PROCESSO: 08015212020164058500, DESEMBARGADOR FEDERAL FERNANDO BRAGA, 3ª Turma, JULGAMENTO: 04/07/2018). 12. Apelação da parte autora improvida. Apelações da CEF e da Total Incorporações parcialmente providas, para: (a) afastar a condenação das partes demandadas à restituírem ao autor os valores a título de pagamento de aluguéis durante o período de atraso da obra, bem como à compensação de danos morais; (b) fixar o termo inicial de inadimplência contratual da Construtora ré e da CEF em 14/01/2013 e 02/09/2014, respectivamente; (c) determinar a condenação exclusiva da Total Incorporações quanto ao pagamento dos valores devidos a título de penalidades contratuais até 02/09/2014, a partir de quando deve ser imputada à CEF a condenação solidária, em face do início de sua inadimplência quanto à obrigação de substituição da construtora responsável pela obra. 13. Em face da sucumbência recíproca, as custas processuais e a verba honorária serão proporcionalmente distribuídas e compensadas entre os litigantes (CPC, art. 86), com a majoração da parte que couber a cada um em um ponto percentual, a título de honorários recursais.

Opostos embargos declaratórios, o recurso foi improvido (fls. 699-705).

Nas razões do recurso especial (fls.721-750), a parte agravante alega a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) art. 1.022 do CPC/2015: afirma que houve omissão na apreciação dos embargos de declaração, especialmente quanto aos fundamentos legais que, em sua ótica, justificam a responsabilização exclusiva da construtora (fls. 728-730).

b) art. 265 do Código Civil: argumenta que a solidariedade não se presume e deve resultar da lei ou da vontade das partes. No caso, a responsabilidade solidária foi indevidamente imputada à CAIXA, sem amparo legal ou contratual (fls. 730-731).

c) arts. 618 do Código Civil e 19 e 20 da Lei n. 5.194/1966: sustenta que a responsabilidade pela execução da obra é legalmente imposta à construtora /incorporadora, conforme os artigos mencionados e que a Caixa Econômica Federal, como agente financeiro, não possui responsabilidade pela entrega da obra, que deve ser imputada exclusivamente à construtora (fls. 731-734).

Alega ainda a ocorrência de divergência jurisprudencial.

No agravo, requer seja conhecido o recurso especial para reformar o aresto proferido pelo TRF5.

Devidamente intimados, os agravados apresentaram suas respectivas contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso (fls. 960-973 e 975-984).

DO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR ABRAÃO CARLOS TEIXEIRA DE ARAÚJO E JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAÚJO

Cuida-se de recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, por ABRAÃO CARLOS TEIXEIRA DE ARAÚJO E JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAÚJO contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, acima reproduzido.

Nas razões do recurso especial (fls. 757-786), os recorrentes alegam a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) arts. 394 e 397 do Código Civil: argumentam que a mora da Caixa Econômica Federal (CEF) deveria ser reconhecida desde o atraso inicial na entrega do imóvel, em 14/10/2012, e não a partir de 2/9/2014, como determinado pelo acórdão recorrido. A CEF, ao não tomar medidas imediatas para mitigar os efeitos do atraso, como acionar a seguradora ou substituir a construtora, incorreu em *mora debitoris*, conforme os artigos mencionados (fls. 769-770).

b) arts. 389 e 402 do Código Civil: sustentam que o acórdão recorrido desconsiderou a privação do direito à moradia como dano material presumível, violando os artigos que dispõem sobre perdas e danos. A estimação da indenização em valor médio de aluguel é um critério econômico para quantificar a lesão ao direito à moradia durante o período de atraso (fls. 773-777).

c) arts. 186 e 927 do Código Civil: afirmam que o acórdão recorrido violou os artigos ao não reconhecer os danos morais decorrentes do atraso de mais de 70 meses na entrega do imóvel. A privação do acesso à moradia atenta contra a dignidade dos recorrentes, configurando dano moral a ser reparado (fls. 781-784).

d) art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil: alegam que o acórdão recorrido violou o artigo ao determinar a compensação de honorários sucumbenciais, apesar da sucumbência mínima dos recorrentes. O artigo prevê que, em caso de sucumbência mínima, o outro litigante deve responder por inteiro pelas despesas e honorários (fls. 784-785).

Alegam ainda a ocorrência de divergência jurisprudencial entre o acórdão recorrido e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a privação da moradia como dano emergente presumido, utilizando o valor da locação de imóvel assemelhado como parâmetro de quantificação da indenização (fls. 778-781).

Requerem seja conhecido o recurso especial para reformar o aresto proferido pelo TRF5 para:

i) que as recorridas sejam condenadas ao pagamento de R\$ 20.000,00 a título de danos morais, em razão do atraso na entrega do imóvel.

ii) que as recorridas sejam condenadas ao pagamento de lucros cessantes, calculados com base no valor de locação de imóvel assemelhado, por mês de atraso, acrescido de juros e correção monetária, desde outubro de 2012 até a entrega efetiva do imóvel em dezembro de 2018.

iii) que as recorridas sejam responsabilizadas solidariamente pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel a partir de outubro de 2012, data incontroversa do atraso contratual, em vez das datas fixadas no acórdão recorrido foram 14/1/2013 para a construtora e setembro de 2014 para a CEF.

Devidamente intimados, os recorridos apresentaram suas respectivas contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL

Conheço do agravo e passo a julgamento do recurso especial.

Primeiramente, entendo que não cabe acolher o recurso no ponto em que se aponta a violação do art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil.

De acordo com a jurisprudência desta Corte, a configuração da ofensa ao referido dispositivo legal somente ocorre quando o acórdão deixa de se manifestar sobre questão jurídica ou fato relevante para o desfecho da causa.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. IMÓVEL RURAL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC /1973 (1.022 do CPC/2015). INEXISTÊNCIA. 2. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE O RECORRENTE ERA POSSUIDOR DE MÁ-FÉ. BENFEITORIAS ÚTEIS E NÃO NECESSÁRIAS NÃO INDENIZÁVEIS. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. De acordo com o entendimento jurisprudencial pacífico desta Corte Superior, não há violação do art. 1.022 do CPC /2015 nos casos em que o acórdão recorrido resolve com coerência e clareza os pontos controvertidos que foram postos à apreciação da Corte de origem, examinando as questões cruciais ao resultado do julgamento.

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.608.804/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/10/2016, DJe de 27/10/2016.)

Na presente hipótese, o acórdão impugnado expôs, de forma satisfatória, as razões pelas quais o TRF5 reconheceu a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelos danos decorrentes do atraso na obra e da consequente entrega do imóvel financiado, uma vez que o contrato lhe atribui a obrigação de diligenciar para substituir a construtora inadimplente.

Quanto a esse ponto, consta do acórdão impugnado (fls. 620-633):

[...]

É certo que este Tribunal firmou entendimento no sentido de reconhecer a inexistência de responsabilidade da Caixa Econômica Federal por danos relativos à execução da obra de imóvel objeto de financiamento habitacional, quando se limita a financiar a compra do imóvel, sem a participação em nenhuma etapa da edificação. **Entretanto, reconhece a responsabilidade da Caixa por danos decorrentes do atraso da obra e da consequente entrega de imóvel financiado, quando o contrato imputa-lhe a obrigação de diligenciar no sentido de substituir a construtora.**

No caso, o Contrato de Compra e Venda e Mútuo de Terreno para Construção de Unidade Habitacional firmado entre as partes estabelece, na cláusula vigésima segunda, a obrigação da Construtora apresentar, no ato de assinatura do contrato, a apólice correspondente à contratação do Seguro Garantia Executante Construtor e Seguro de Riscos de Engenharia, que garante a conclusão das obras de

construção do empreendimento, até a sua consecução e obtenção do respectivo "habite-se", expedido pelo Poder competente.

Por outro lado, prevê, no parágrafo terceiro da reportada cláusula, a obrigação da CEF substituir a Construtora, de imediato, no caso de atraso na obra por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, e de repassar os recursos provenientes do financiamento à Seguradora, ficando esta responsável pelo andamento da obra até a sua conclusão, conforme previsto na apólice do Seguro Garantia Executante Construtor.

Nos termos da cláusula décima, "a construtora será substituída mediante a vontade da maioria de todos os mutuários/devedores, devidamente formalizada junto à CEF, independentemente de qualquer notificação".

As partes firmaram o contrato em 14/01/2011. No instrumento contratual, há previsão de construção da obra em 21 meses, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CAIXA.

Sendo assim, havendo previsão, nas reportadas normas, de um prazo superior a 21 meses, este poderá ser prorrogado até o limite ali previsto.

Após consulta ao site da Caixa Econômica Federal, verifica-se que o prazo limite para a construção[1] de empreendimentos habitacionais financiados com recurso dos FGTS, como é o caso, é de 24 meses, contado a partir da primeira assinatura do contrato, de modo que, a Construtora ré está desde 14/01/2013 em mora quanto à obrigação de conclusão do empreendimento, do que resulta sua responsabilidade pelos prejuízos decorrentes do atraso da obra.

Quanto à responsabilidade da CEF, depreende-se dos autos que, em 09/12/2013 foi realizada audiência na Coordenadoria Geral de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) do Estado do Rio Grande do Norte, na qual os consumidores e a Caixa ajustaram acerca da escolha da nova construtora, não fixando-se, contudo, um prazo determinado.

Inexiste, nos autos, qualquer outro elemento que comprove que, em data anterior à audiência reportada, tenham os mutuários do Res. Green Park Satélite acionado a CEF, requerendo a substituição da construtora.

Conforme Ata de Reunião realizada entre a Caixa e a Comissão dos Mutuários, em 25/06/2014, restou definida a data de para a substituição da construtora. Disso resulta que, desde a referida data, 02/09/2014 a CEF está inadimplente quanto à obrigação de substituição da construtora, visto que somente em 12/06/2015 foi firmado

contrato de empreitada para retomada e conclusão das obras com a Seguradora e com a ESCOL - Empresa de Serviços e Construções LTDA.

Assim, a Caixa deve igualmente responder por danos e obrigações decorrentes do atraso da obra. (...).

Portanto, o TRF5 examinou a questão suscitada pela parte, resolvendo o ponto controvertido posto à apreciação, não havendo, assim, violação do art. 1.022 do CPC/2015.

Superada a preliminar de nulidade, passemos ao mérito do recurso especial.

A controvérsia analisada pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região envolve a responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) e da Total Incorporações EIRELI pelo atraso na entrega de imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. A questão central é a determinação de responsabilidade solidária entre a CEF e a construtora pelos danos decorrentes do atraso na obra.

O Tribunal *a quo* entendeu que a CEF, embora não participe diretamente da execução da obra, possui responsabilidade solidária pelo atraso na entrega do imóvel. Isso se deve à obrigação contratual de substituir a construtora em caso de atraso superior a 30 dias, conforme estipulado no contrato de financiamento. A CEF foi considerada negligente no cumprimento dessa obrigação, o que justificaria sua corresponsabilidade pelos danos.

Tal entendimento não destoia da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. RECONHECIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. Agravo interno improvido.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE. 1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15. 2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida. 3. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel. 4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 7/3/2024.)

Dessarte, o Tribunal de origem, ao reconhecer a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, não contrariou a jurisprudência pacificada no âmbito desta Corte, incidindo, desta forma, a Súmula n. 83 do STJ, que dispõe “não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial da Caixa Econômica Federal e negar-lhe provimento.

Com fundamento nos art. 85, §11, do CPC/2015, majoro em 2% os honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem.

DO RECURSO ESPECIAL DE ABRAÃO CARLOS TEIXEIRA DE ARAÚJO E JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAÚJO

A controvérsia abordada no recurso especial interposto por Abraão Carlos Teixeira de Araújo e Juliana de Oliveira Sousa Araújo diz respeito ao atraso na entrega de imóvel financiado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, do qual a Caixa Econômica Federal (CEF) é gestora. Os recorrentes alegam que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou 70 meses, causando-lhes danos materiais e morais.

Ao analisar a matéria, o Tribunal Regional Federal da 5ª Região excluiu a condenação ao pagamento de danos emergentes, argumentando que os recorrentes não

comprovaram as despesas com aluguel durante o período de atraso na entrega da obra. Afastou ainda a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, sob o argumento de que o atraso na entrega da obra, por si só, não configura danos morais a serem compensados, sendo indispensável a comprovação do prejuízo moral sofrido, o que não foi demonstrado pelos recorrentes.

Quanto aos danos emergentes, o entendimento do Tribunal local não destoa da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que, em se tratando de danos emergentes (dano positivo) e lucros cessantes (dano negativo), ambos exigem efetiva comprovação, não se admitindo indenização em caráter hipotético, ou presumido, dissociada da realidade efetivamente provada.

A propósito, cito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta egrégia Corte se orienta no sentido de considerar que, em se tratando de danos emergentes (dano positivo) e lucros cessantes (dano negativo), ambos "exigem efetiva comprovação, não se admitindo indenização em caráter hipotético, ou presumido, dissociada da realidade efetivamente provada" (REsp 1.347.136/DF, Rel. Ministra ELIANA CALMON, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 11/12/2013, DJe de 7/3/2014). Precedentes.

2. No caso, o eg. Tribunal de origem concluiu que os danos materiais não foram comprovados e que os documentos apresentados não são hábeis a comprovar o dano experimentado. Nesse contexto, afigura-se inviável a esta Corte alterar o contexto fático delineado pelas instâncias ordinárias, tendo em vista a necessidade de reexame do suporte fático-probatório dos autos, a atrair a incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 645.243/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2015, DJe de 5/10/2015.)

Nessa perspectiva, é inviável a este Tribunal Superior, em recurso especial, desconstituir convicção firmada com base no acervo de fatos e provas, consoante se colhe do teor da decisão recorrida supra. Isso, porque concluir diferentemente – de que o recorrente teria comprovado o desembolso de valores, recebimento dos serviços ou das peças – implica reexame fático e, portanto, pretensão recursal a sofrer o óbice do disposto na Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO - INSURGÊNCIA DO AUTOR. 1. A interposição de recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional reclama o cotejo analítico dos julgados confrontados a fim de restarem demonstradas a similitude fática e a adoção de teses divergentes, máxime quando não configurada a notoriedade do dissídio. 2. Se, segundo o Tribunal local, o único orçamento de serviço apresentado para o conserto de veículo não faz prova idônea do prejuízo experimentado, impossível dizer-se o contrário, nessa instância, sem reexame de fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental desprovido com aplicação de multa. (AgRg no AREsp n. 393.894/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/2/2014, DJe de 13/3/2014.)

Outrossim, no que concerne ao dano moral alegado, creio que o recurso merece prosperar.

Isso porque, embora a jurisprudência desta Corte tenha se consolidado no sentido de que o mero inadimplemento contratual, decorrente do atraso na entrega da obra, não gera, por si só, condenação por danos morais, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas do caso concreto que demonstrem efetiva lesão extrapatrimonial, no caso em questão, os fatos descritos pelas instâncias ordinárias revelam uma situação excepcional. O atraso na entrega do bem, que à época do julgamento do acórdão já ultrapassava setenta meses, caracteriza uma circunstância que justifica a reparação por danos morais. Isso porque a frustração da legítima expectativa da parte recorrente vai além de um mero aborrecimento decorrente do descumprimento contratual, configurando uma violação significativa e anormal ao seu direito de personalidade.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO N. 970. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA. DEMORA SUPERIOR A CINCO ANOS. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, "A legitimidade passiva da CAIXA não deve decorrer da mera circunstância de haver financiado a obra nem de se tratar

de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas do fato de ter provido o empreendimento, elaborado o projeto com todas as especificações, escolhido a construtora e negociado diretamente em programa de habitação popular" (AgInt no REsp 1.526.130/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe de 29/05/2017, g.n.).

2. No caso específico do empreendimento imobiliário objeto destes autos, julgados recentes desta Corte assentaram o entendimento de que foi gerido pela própria Caixa Econômica Federal para a promoção de moradia a pessoas de baixa renda, reconhecendo sua legitimidade para responder pelos vícios construtivos.

3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável.

Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

Precedentes.

4. Na hipótese, o atraso de mais de cinco anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual e denota circunstância excepcional suficiente a ensejar a reparação por danos morais, fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (REsp 1.635.428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe de 25/06/2019 - Tema Repetitivo n. 970).

6. Agravo interno parcialmente provido, para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp n. 1.795.662/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/9/2020, DJe de 1/10/2020.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e dou-lhe parcial provimento, para restabelecer a condenação por danos morais, fixada na sentença proferida em primeiro grau de jurisdição.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.891.087 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0215906-6

Número de Origem:

08024038820164058400 8024038820164058400

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAUJO

RECORRENTE : ABRAAO CARLOS FREITAS DE ARAUJO

ADVOGADO : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338

RECORRIDO : TOTAL INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411

AGRAVADO : JULIANA DE OLIVEIRA SOUSA ARAUJO

AGRAVADO : ABRAAO CARLOS FREITAS DE ARAUJO

ADVOGADO : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025