SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1942310 - RN (2021/0171837-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ROBERTO MARQUES DA SILVA JUNIOR
RECORRENTE	:	FERNANDA STELLA COSTA DA SILVA MARQUES
ADVOGADOS	:	THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
		RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447

EMENTA

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COMO INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OFICIAL FEDERAL EXECUTORA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV.

1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda" (REsp 1.163.228/AM, de minha relatoria, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

2. Hipótese em que a CEF atuou não apenas como mero agente financiador, mas também como executora de políticas públicas do programa "Minha Casa Minha Vida", justificando-se a sua legitimidade passiva *ad causam*.

3. Danos morais configurados em razão do atraso de mais de três anos na entrega do imóvel.

4. A Caixa Econômica Federal não responde solidariamente pelo pagamento dos valores devidos pela construtora, a título de inversão da cláusula penal, porque a penalidade foi prevista em relação jurídica que dizia respeito apenas ao adquirente e ao construtor. Precedente.

5. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal

Documento eletrônico VDA60047456 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:19
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 08a10b41-238d-47ba-b171-8740bcdd7091

de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, dar parcial 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, 14 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60047456 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:19
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 08a10b41-238d-47ba-b171-8740bcdd7091

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1942310 - RN (2021/0171837-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ROBERTO MARQUES DA SILVA JUNIOR
RECORRENTE	:	FERNANDA STELLA COSTA DA SILVA MARQUES
ADVOGADOS	:	THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
		RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447

EMENTA

AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COMO INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OFICIAL FEDERAL EXECUTORA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV.

1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda" (REsp 1.163.228/AM, de minha relatoria, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

2. Hipótese em que a CEF atuou não apenas como mero agente financiador, mas também como executora de políticas públicas do programa "Minha Casa Minha Vida", justificando-se a sua legitimidade passiva *ad causam*.

3. Danos morais configurados em razão do atraso de mais de três anos na entrega do imóvel.

4. A Caixa Econômica Federal não responde solidariamente pelo pagamento dos valores devidos pela construtora, a título de inversão da cláusula penal, porque a penalidade foi prevista em relação jurídica que dizia respeito apenas ao adquirente e ao construtor. Precedente.

5. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Roberto Marques da Silva Júnior e Fernanda Stella Costa da Silva Marques contra o acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que, em ação indenizatória, por unanimidade, deu provimento em parte à apelação da CEF e negou provimento à apelação da parte autora, afastando o pagamento da multa contratual e juros de mora pela CEF.

Foram acolhidos os embargos interpostos pela parte autora afastando os honorários recursais e negados os interpostos pela CEF (fls. 538 - 534).

Opostos novos embargos de declaração foram acolhidos os da CEF para afastar a condenação em pagamento das penalidades contratuais e julgado prejudicado os embargos da parte autora (fls. 585 - 589).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o arts. 6º, II, e 51, IV, §1 º, II do Código de Defesa do Consumidor e os arts. 421, 422 e 423 do Código Civil de 2002.

Sustenta que o acórdão não reconheceu o equilíbrio contratual, a igualdade nas contratações e os direitos e deveres recíprocos, bem como que a inversão das penalidades contratuais deve ser aplicada também à Caixa Econômica Federal, além da construtora, conforme o Tema 971 do STJ, sendo devido o pagamento da multa contratual de 2% e juros de mora de 1% pela CEF.

Argumenta que a aplicação da inversão somente em face da Construtora infringe também os arts. 421, 422 e 423 do Código Civil de 2002.

Narra que a CEF é executora de políticas públicas habitacionais sendo sua responsabilidade solidária com a construtora, considerando o atraso na entrega e os vícios de construção. Cita os julgamentos dos REsp n.1.534.952/SC, 1.700.199/RN, AgInt no REsp n. 1.795.662-RN, nos quais, no empreendimento *Green Park,* reconheceu-se a condição de agente executor a CEF e sua responsabilidade solidária.

Assevera que houve violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil de 2002, ao não reconhecer os danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel. Alega que o atraso de 74 meses na entrega do imóvel causou danos extrapatrimoniais que ultrapassam o mero aborrecimento, o que teria sido demonstrado, no caso, por elementos probatórios. Aduz divergência jurisprudencial registrando julgado do STJ acerca do empreendimento *Green Park*.

Haveria, por fim, violação aos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o Tribunal de origem afastou a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal quanto às penalidades contratuais.

Pretende a parte autora a condenação solidária da CEF e da TOTAL em danos morais no valor de R$ 20.000,00 e a condenação da solidária das rés na multa contratual de 2% e juros de mora de 1% a.m. incidentes sobre o valor do imóvel.

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 749, na qual a parte alega que a responsabilidade da Caixa Econômica Federal não se aplica às penalidades contratuais, conforme o Tema 971 do STJ, que trata apenas da relação entre comprador e construtora/incorporadora.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por danos morais e materiais, proposta por Roberto Marques da Silva Júnior e Fernanda Stella Costa da Silva Marques contra a Caixa Econômica Federal e Total Incorporações EIRELI, em razão do atraso na entrega de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, empreendimento Green Park. Os autores pleitearam, entre outras, a condenação das rés ao pagamento em dobro da taxa de evolução de obra, multa contratual e juros de mora – multa moratória de 2% e juros de mora de 1% ao mês, sobre o valor fixado para a unidade em contrato -, além de indenização por danos morais e lucros cessantes.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a Caixa Econômica Federal a suspender a cobrança de juros de obra durante o atraso, determinando a conversão do indevidamente cobrado em amortização do saldo devedor; a Total Incorporações, a multa contratual de 2%, desde 15/10/2012 até a efetiva entrega e a CEF, solidariamente, a multa contratual de 2%, desde 15/10/2012 até a contratação de nova construtora, e as rés solidariamente ao pagamento de indenização por danos materiais (valores despendidos a título de aluguéis) e danos morais.

Interposta apelação contra a referida sentença, o TRF da 5ª Região negou provimento ao recurso da parte autora e acolheu em parte o recurso da CEF, afastando o pagamento a título de multa contratual e a condenação a título de danos morais, em acórdão assim ementado (fls. 475/483);

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. JUROS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE SOMENTE ATÉ A DATA FIXADA PARA A ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. INCABIMENTO. DANOS MORAIS. INCABIMENTO. PAGAMENTO DE MULTA E DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL.
>
> 1 Apelações interpostas pela CEF e pelos Particulares em face da sentença que julgou procedente, em parte, a pretensão deduzida na inicial, condenando a Total Incorporação (que não apresentou defesa) e a CEF, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais à Demandante, no montante de R$ 10.000,00, bem como condenou cada Ré ao pagamento de multa contratual 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 e, ainda, estabeleceu que as rés convertessem os valores

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

pagos pelos demandantes a título de "juros de obra", a contar de 15 de setembro de 2012 em amortização, ou seja, abatê-los do saldo devedor.

2. Recurso da CEF em que alega: a) ausência de responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, haja vista que não possui vínculo algum com o andamento das obras realizadas pela Construtora, sendo esta a única responsável pelo pleito em questão; b) que "não foi responsável nem deu causa ao atraso na conclusão do empreendimento, sendo que a fiscalização das obras pela engenharia da CAIXA possui apenas a finalidade de realizar a medição da execução da obra e da aplicação dos recursos, verificando se a etapa prevista foi realmente cumprida para realizar a liberação proporcional da parcela do financiamento"; c) que a questão de entrega das obras e chaves é definida entre o comprador e o vendedor; d) a legalidade da cobrança de taxa de obra; e) força vinculante dos contratos; f) a inexistência de dano moral.

3.Nas suas razões recursais, os Particulares requerem, em suma: a) o pagamento dos lucros cessantes desde outubro de 2012 até a data da efetiva entrega do imóvel observado o valor médio da locação no importe de R$ 950,00, acrescido de atualização monetária e juros a partir da citação; b) condenação solidária de ambas as rés ao pagamento de 1% de juros de mora ao mês a partir de outubro de 2012 e também à multa contratual de 2%, ambas as verbas incidentes sobre o valor do imóvel adquirido (R$ 89.075,37 - Letra B.1 do Contrato - Identificador 4058400.2127941), nos termos dos parágrafos primeiro e segundo da cláusula 16ª, acrescidos de atualização monetária e juros a partir da citação; c) que sejam os danos morais majorados de R$ 10.000,00 para R$ 20.000,00; d) que sejam os honorários sucumbenciais fixados entre 10% e 20% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 1º e 2º, do novo CPC.

4.Tanto a CEF quanto a construtora são partes legítimas para responder solidariamente pelo atraso na entrega da obra, a primeira porque atuou não apenas como mero agente financiador, mas também como executor de políticas públicas do programa "Minha Casa Minha Vida", a segunda, porque responsável pela construção do empreendimento.

5.Quanto à cobrança da chamada taxa de obra, transcorrido o prazo para a finalização da obra, sem que ela tenha sido concluída, não podem ser cobradas do mutuário, durante o atraso, taxas próprias do período construtivo, porque não deve responder pelas consequências de demora para a qual não concorreu. No caso em análise, cabe à CEF, a partir de outubro/2012, utilizar esse montante na amortização do saldo devedor, como determinado na sentença.

6. A parte autora não possui direito à condenação da CEF ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) pelo atraso na entrega do imóvel, nem juros de 1%, uma vez que o contrato celebrado pelas partes estipula apenas a multa pelo atraso do mutuário no pagamento da parcela do financiamento imobiliário. Por outro lado, a solução para a ausência de cláusula que puna a mora da CEF, não pode ser o aproveitamento da estipulação formulada expressa e exclusivamente contra a mora do mutuário, porque isto implicaria dar ao Judiciário um poder negocial que ele, vigente a autonomia da vontade dos contratantes, jamais teve.

7. Também não faz jus a parte demandante à indenização por danos morais, vez que o atraso na conclusão da obra não constitui gravame que justifique reparação desta natureza, além do que não restou demonstrado nos autos a existência de qualquer evento que possa ter causado ofensa à sua imagem ou honra, ou perturbações que desencadeassem alterações significativas nas suas relações psíquicas, emocionais ou afetivas, sendo certo que o mero inadimplemento contratual pode acarretar prejuízos materiais a serem ressarcidos, caso

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

> comprovados, mas não dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade.
> 8.Deve ser mantida a sentença no tocante ao descabimento de lucros cessantes, por se tratar de imóvel adquirido através do Programa Minha Casa, Minha Vida, cuja destinação é a moradia própria ou da família.
> 9.Honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do proveito econômico obtido, para cada polo da relação processual, em razão da sucumbência recíproca, nos termos do art. 86, do CPC/15. Suspensa sua exigibilidade em relação à parte autora por ser beneficiária da gratuidade judiciária.
> 10.Apelação da CEF parcialmente provida. Apelação dos Particulares improvida. Particulares em honorários recursais, ficando majorado em 1% o percentual aplicado (10%), nos termos do art. 85, § 11, do CPC, e na forma do art. 98, § 3º do CPC, suspensa a exigibilidade de tal despesa processual até que se comprove que a parte perdeu a situação jurídica de beneficiária da gratuidade da justiça.

Opostos embargos por ambas as partes, alegando omissão quanto ao tema 971 do STJ, o Tribunal de origem, restabeleceu o provimento da sentença, mantendo o pagamento cumulado, provendo os embargos da parte autora, com efeitos infringentes, para dar provimento, em parte, à apelação, afastados os honorários recursais e não proveu os embargos da CEF (fls. 538/543).

Interpostos embargos pela CEF e pela parte autora alegando omissão no tocante ao exame do tema 971 do STJ, o Tribunal de origem, por unanimidade, deu provimento aos embargos de declaração da CEF e julgou prejudicados os embargos de declaração dos particulares, excluindo a responsabilidade solidária da CEF quanto a cláusula penal, por entender que o Tema 971 do STJ trata apenas da relação entre comprador e construtora/incorporadora. Julgou prejudicado os embargos da parte autora (fls. 585 -589).

Opostos novos embargos pela parte autora, foram esses negados (fls. 617/622).

Na sequência, foi interposto o presente recurso especial, em que a parte autora alega ter havido violação a dispositivos de lei e divergência jurisprudencial.

A controvérsia do recurso especial cinge-se à configuração de danos morais pelo atraso na conclusão de obra no valor de R$ 20.000,00 e à condenação da CEF de forma solidária com a construtora no pagamento da multa contratual aplicada em sentido reverso, uma vez que há condenação contra a construtora.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior assinala que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. MANUTENÇÃO. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. ART. 1022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. ATRASO DE OBRA POR LONGO PERÍODO. FINALIDADE DE

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

> MORADIA. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. DANO MORAL CONFIGURADO. PRECEDENTES DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. SEM IMPUGNAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia. 4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem desconstitui a condenação imposta pela sentença, ao entendimento que não havia circunstâncias excepcionais do caso concreto para a configuração dos danos morais em favor da parte autora. Observo, do acordão, que a previsão de construção da obra era de 21 (vinte e um) meses, sendo a data de assinatura do contrato janeiro/2011. Assim, a construtora deveria terminar a obra até outubro de 2012. Acresça-se a isso que, pela condenação dos danos materiais, conclui-se que, em 2015, ainda não havia ocorrido a entrega, tendo havido paralisação da obra e substituição da construtora, de forma que evidenciadas as circunstâncias especiais que ensejam a reparação a título de dano moral.

No mais, o entendimento do Tribunal de origem encontra-se em dissonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que reconhecido que a Caixa Econômica Federal atuou como agente fiscalizador, razão pela qual deve ser responsabilizada solidariamente. 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,

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

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.)
Por fim, o recorrente pleiteia que se analise a divergência jurisprudencial apontada. Isso, contudo, não se mostra possível, pois os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
É o que os seguintes julgados demonstram:
XI - Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.
(AgInt no AREsp n. 1.985.699/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/8/2024, DJEN de 23/12/2024.)
5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
(AgInt no AREsp n. 2.683.103/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)
AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE 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 CEF 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. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo ser analisado caso a caso.
3. Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

(AgInt no REsp n. 2.128.219/RN, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024.)

No que se refere à condenação solidária da CEF ao pagamento da multa contratual, entendo que não há como se reconhecer o pagamento, considerando que a CEF já foi condenada solidariamente ao pagamento de indenização pelos danos materiais (danos emergentes), relativos aos valores despendidos pelos autores a título de aluguel durante o período de atraso na entrega do empreendimento, é dizer, de 15 de outubro de 2015 até a efetiva entrega das chaves da unidade residencial. A condenação dupla é afastada no tema 970.

"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".

Acresça-se a isso que, nos termos do tem 971, os valores referentes à cláusula penal fixada no contrato de adesão celebrado entre o comprador e a construtora/incorporadora não são devidos pela Caixa Econômica a título da sua inversão. Neste sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. POSSIBILIDADE DE INVERTER, EM FAVOR DO CONSUMIDOR, OS ENCARGOS MORATÓRIOS ESTABELECIDOS EM PROL DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO PARA CUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO NÃO VERIFICADA MESMO QUANDO TENHA ATUADO COMO EXECUTOR DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial (REsp n.º 1.614.721/DF - Tema n.º 971).

2. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor pelo atraso na entrega do imóvel quando também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda.

3. A Caixa Econômica Federal não deve responder solidariamente, porém pelo pagamento dos valores devidos pela construtora a título de inversão da cláusula penal.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.856.455/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.)

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

Do voto do Ministro Moura Ribeiro, condutor do precedente acima citado, extraio os seguintes fundamentos, aos quais adiro como razão de decidir:

> A Segunda Seção, no julgamento do REsp n.º 1.614.721/DF, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema n.º 971), fixou a seguinte tese jurídica: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
> (...)
> Naquele processo, figuravam como parte apenas o comprador do imóvel e a construtora alienante, não havendo participação da CEF. A tese jurídica fixada buscou, em última análise, promover o equilíbrio contratual entre comprador e vendedora, atribuindo-lhes, de forma isonômica, o ônus decorrente da mora ou inadimplemento.
> Confira-se, nesse sentido, as seguintes passagens do voto proferido pelo eminente Relator, o Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO
>
> > "[...] em caso de inadimplemento (absoluto ou relativo), se houver omissão do contrato, cabe, por imperativo de equidade, inverter a cláusula contratual penal (moratória ou compensatória), que prevê multa exclusivamente em benefício da promitente vendedora do imóvel. No entanto, esses precedentes visam, justa e simetricamente à manutenção do equilíbrio da base contratual para a adequada reparação do dano, tomando a cláusula penal estipulada em benefício de apenas uma das partes como parâmetro objetivo, inclusive ressalvando, por exemplo, o abatimento do valor de um aluguel por mês de uso do imóvel".
> > "[...] seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no CDC, ou, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao adquirente, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença. Destarte, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, ela também deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto ". (sem destaque no original)
>
> Na hipótese dos autos, não há como admitir a responsabilidade solidária da CEF pelo pagamento dos valores devidos pela construtora a título de inversão da cláusula penal, porque os encargos moratórios que deram origem à referida condenação foram previstos numa relação jurídica que dizia respeito exclusivamente a JONATAS e à construtora (TOTAL).
> Afinal, se o objetivo da referida condenação foi o restabelecimento da isonomia contratual das partes e se apenas o vínculo verificado entre JONATAS e TOTAL foi tido como anti-isonômico, não faria sentido estender à CEF a responsabilidade pelo pagamento dessa verba.
> Em outras palavras, a CEF não deve responder solidariamente porque a cláusula penal estabelecida no contrato, e cuja inversão em benefício do consumidor foi reconhecida, beneficiava apenas a TOTAL.
> Admitir que a CEF possa ser chamada a responder pela dívida representaria uma quebra de isonomia às avessas, criaria uma situação mais vantajosa para JONATAS que, dessa forma, poderia exigir o cumprimento da cláusula penal em

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

face de duas pessoas, ao passo que a TOTAL apenas poderia fazê-lo em face do próprio JONATAS.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, restabelecendo a condenação solidária da Total Incorporação e da Caixa Econômica a pagar indenização a título de danos morais no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725450 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:40
Código de Controle do Documento: 07b7c01a-0994-4210-969f-c543ba677c67

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.942.310 / RN

Número Registro: 2021/0171837-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08027456520174058400

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ROBERTO MARQUES DA SILVA JUNIOR
RECORRENTE	: FERNANDA STELLA COSTA DA SILVA MARQUES
ADVOGADOS	: THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
	RICK SOUZA OLIVEIRA - RN018303
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	: MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA - PE010447

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial 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, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023142 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:52:29
Código de Controle do Documento: 0c45d7e9-88eb-4b50-b096-6cbfb15da38e