



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1955897 - PE (2021/0262501-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **EMANUELLE DE CASTRO ANDRADE CIRILO**
ADVOGADOS : **RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698**
: **RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA**
: **ALCOFORADO E OUTRO(S) - PE008895**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANOS MORAIS. TEMAS 970 E 971/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido aprecia fundamentadamente as questões essenciais à solução da lide, ainda que contrariamente à pretensão da parte.

2. A responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal e da construtora pelo atraso da obra foi reconhecida pelo Tribunal de origem com base em elementos fático-probatórios e cláusulas contratuais, destacando a atuação da CEF na gestão do empreendimento, o que afasta a alegada ilegitimidade passiva.

3. A modificação do julgado demandaria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências obstadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A aplicação das teses firmadas nos Temas 970 e 971 do STJ depende da análise das peculiaridades do caso concreto, não sendo possível sua revisão em recurso especial quando lastreada em premissas fáticas fixadas pela instância ordinária.

Recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do 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 1955897 - PE (2021/0262501-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **EMANUELLE DE CASTRO ANDRADE CIRILO**
ADVOGADOS : **RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698**
: **RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA**
: **ALCOFORADO E OUTRO(S) - PE008895**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANOS MORAIS. TEMAS 970 E 971/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido aprecia fundamentadamente as questões essenciais à solução da lide, ainda que contrariamente à pretensão da parte.

2. A responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal e da construtora pelo atraso da obra foi reconhecida pelo Tribunal de origem com base em elementos fático-probatórios e cláusulas contratuais, destacando a atuação da CEF na gestão do empreendimento, o que afasta a alegada ilegitimidade passiva.

3. A modificação do julgado demandaria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências obstadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A aplicação das teses firmadas nos Temas 970 e 971 do STJ depende da análise das peculiaridades do caso concreto, não sendo possível sua revisão em recurso especial quando lastreada em premissas fáticas fixadas pela instância ordinária.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por EMANUELLE DE CASTRO ANDRADE CIRILO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO assim ementado (fls. 1.618-1.619):

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL.
FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA
ENTREGA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE
LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A
CONSTRUTORA AFASTADA. REPARAÇÃO DE
DANOS. PRETENSÃO DE PAGAMENTO DE
ALUGUÉIS/LUCROS CESSANTES.
RESPONSABILIDADE DA CEF AFASTADA.

1. Apelações interpostas pelo Particular e pela Caixa Econômica Federal em face da sentença que julgou procedente, em parte, a pretensão autoral, e condenou a CEF: a) ao pagamento mensal de 0,5% do valor do bem, assim considerado o valor previsto no contrato, devidamente atualizado pelo IPCA-E, a título de lucros cessantes, devidos a partir do termo final inicialmente estipulado para a conclusão da obra (19/06/2014) até a entrega das chaves; b) ao pagamento de multa contratual de 2%, bem como juros de mora de 1% ao mês, sobre o valor do imóvel, até a data em que for firmado o contrato com a construtora que assumir a continuidade do empreendimento.

2. A responsabilidade solidária entre a Instituição Financeira e a Construtora por danos decorrentes do atraso da obra dá ensejo a litisconsórcio passivo facultativo e não necessário, de modo que pode o autor ajuizar a demanda contra o banco financiador e a Construtora, isoladamente ou em conjunto (Precedente no Processo 08013025920174050000, Relator Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, 3ª Turma, julgamento: 23/08/2017). Afastada a preliminar de litisconsórcio passivo necessário com a Construtora Saint Enton Ltda suscitada pela CEF.

3. A jurisprudência desta Corte segue no sentido de reconhecer a responsabilidade solidária da Caixa e da Construtora por danos decorrentes do atraso da obra e da consequente entrega de imóvel objeto de financiamento habitacional, uma vez comprovada a não observância do prazo contratualmente previsto e desde que o contrato impute à CEF a obrigação de diligenciar no sentido de substituir a construtora.

4. O Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional firmado entre as partes estabelece, na cláusula Décima Nona, a obrigação do Devedor comprovar a contratação pela Construtora do Seguro de Garantia Construtor até a data de liberação da primeira parcela do financiamento, por meio da apresentação da Apólice Definitiva, que garante a conclusão das obras de construção do empreendimento até a sua consecução e expedição do respectivo "habite-se" pelo Poder competente. Por outro lado, institui, nas cláusulas nona, "f" e "g" e na cláusula décima nona, parágrafo segundo, a obrigação da CEF substituir a Construtora, no caso de atraso na obra por período igual ou superior a 30 (trinta) dias ou de não conclusão do empreendimento no prazo contratualmente previsto.

5. Apesar da possibilidade contratual de substituição da construtora, existem inúmeros obstáculos para uma nova construtora prosseguir com uma obra em andamento, como

o fato de não ter realizado o projeto, nem ter acompanhado a execução das etapas anteriores, dentre outros aspectos que podem atrasar ainda mais a execução do cronograma, tornando a substituição ainda mais prejudicial aos interesses dos mutuários. Tanto é assim que, em razão do atraso da obra, os compradores do Residencial Sítio Jardins acionaram o Ministério Público Estadual para resolução da questão, tendo sido formalizado Termo de Ajustamento de Conduta com a Construtora Saint Enton para prorrogação e término da obra.

6. Diante da inobservância do novo prazo ajustado, continuaram as tratativas entre os compradores, a Construtora e a CEF no sentido de se encontrar a melhor solução para a questão, o que culminou na decisão dos adquirentes no sentido de acionar o seguro para substituição da Construtora.

7. Em resposta à notificação extrajudicial do advogado dos adquirentes das unidades habitacionais, a CEF esclareceu que, conforme reunião ocorrida com o referido patrono, a deliberação quanto ao acionamento do seguro da obra, bem como quanto à substituição da Construtora, se daria em conjunto com o MPPE e Comissão de Adquirentes, o que, de fato, ocorreu, tendo a Caixa acionado a seguradora em julho de 2016, como já comprovado nos autos de processos julgados por esta Terceira Turma referentes ao mesmo empreendimento.

8. Em que pese incontroversa a não conclusão da obra no prazo contratualmente previsto, não há que se imputar à CEF responsabilidade pelos danos alegados, por ter a empresa pública ré comprovado a comunicação do sinistro à seguradora, cumprindo, assim, com a obrigação de "substituir a Construtora", no limite de sua responsabilidade. (Precedente desta Turma: AC 08087626320164058300, Relator: Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data do Julgamento: 08/10/2019).

9. Ainda quanto à pretensão de reparação de danos, no Termo de Ajustamento de Conduta firmado junto ao MPPE, coube à Construtora Saint Enton a obrigação de pagamento de aluguéis aos adquirentes prejudicados com o atraso na entrega do empreendimento Sítio Jardins (Cláusula Quinta), inexistindo, ainda, no reportado Termo, qualquer atribuição de responsabilidade à CEF pelo pagamento de lucros cessantes, não havendo, assim, como se reconhecer solidariedade da Caixa em relação a estas obrigações, que não se presume. O mesmo se observa quanto ao pedido de condenação da Caixa ao pagamento de multa moratória de 2% e de juros de 1% ao mês (Penalidades Contratuais), uma vez que fundado na aplicação da bilateralização de cláusula contratual não dirigida à instituição financeira, mas à construtora, esta sim em mora quanto a obrigações contratuais. Precedentes desta Corte Regional: (Processo 0809443-04.2016.4.05.0000, Rel. Desembargador Federal Élio Wanderlei de Siqueira Filho, 1ª Turma, Julgamento: 6/6/2017; Processo 0801068-72.2018.4.05.8300, Rel. Desembargador Federal Leonardo Augusto Nunes Coutinho, 2ª Turma, Julgamento: 31/1/2019).

10. Apelação da Caixa Econômica Federal parcialmente

provida, para rejeitar a preliminar de litisconsórcio passivo necessário com a Construtora, e, no mérito, reformar a sentença para julgar totalmente improcedente a ação, julgando prejudicada a Apelação da parte Autora.

11. Sucumbente a parte demandante na totalidade do pedido, deve suportar os decorrentes ônus (custas e demais despesas processuais), com o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, suspensa a exigibilidade, por ser beneficiária da Justiça Gratuita (art. 98, §§ 2º, 3º e 4º, do CPC).

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.746-1.747).

A recorrente alega, preliminarmente, ofensa aos arts. 1.022 e 489, §1º, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta ainda afronta aos princípios da razoabilidade e da boa-fé, bem como aos arts. 8º e 506 do CPC, arts. 275, 422, 422 e 475 do Código Civil, art. 5º da Lei 7.347/85, arts. 7º, 18 e 25 do CDC, além de divergência jurisprudencial. Pede o reconhecimento das omissões ou o retorno ao tribunal de origem. Requer o restabelecimento da sentença, condenando a CEF em danos materiais (lucros cessantes), danos morais e inversão da cláusula penal. Pleiteia a aplicação do tema 971 do STJ (fls. 1.736-1.833).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1.936-1.958), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fl. 1.960).

Interposto agravo contra a decisão de inadmissão do recurso especial (fls. 1.978-1.984), foi admitido o recurso especial pela Corte Regional (fl. 2.005).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso foi interposto contra acórdão regional, que reconheceu a legitimidade e responsabilidade da CEF pelo atraso na entrega de empreendimento financiado em programa habitacional, mas julgou improcedentes os pedidos de condenação em cláusula penal inversa, lucros cessantes e danos morais.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 1.022 e 489, §1º, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem ao deixar claro que "em que pese incontroversa a não conclusão da obra no prazo contratualmente previsto, não há que se imputar à CEF responsabilidade pelos danos alegados, por ter a empresa pública ré comprovado a comunicação do sinistro à seguradora, cumprindo, assim, com a obrigação de "substituir a Construtora", no limite de sua responsabilidade. a" (fl. 1.615).

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

Ademais, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à aplicação das teses fixadas nos Temas 970 e 971 desta Corte, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. TEMA N. 970 DO STJ. SÚMULA N. 568 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N.S 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação declaratória de abusividade e nulidade de cláusulas contratuais cumulada com indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega da obra.
2. 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 (Tema n. 970 do STJ).
3. Ademais, a conclusão do acórdão recorrido decorreu da interpretação de cláusula contratual, bem como do juízo de equidade realizado pelo órgão julgador, a fim de obter o valor adequado e proporcional ao período da mora, razão

pela qual a pretensão de rever a convicção alcançada pela Corte local também esbarra nos óbices das Súmulas n.s 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.181.149/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ).

3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

4. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame

do acervo fático- probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

7. "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" (Tema n. 971 do STJ).

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.538.988/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211 /STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE. TEMAS 970 E 971. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c compensação por danos morais 2. Modificar a conclusão do Tribunal de origem implica reexame de fatos e provas.

3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe

divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

6. No que se refere à inversão da cláusula penal em favor do consumidor, o Tribunal de origem consignou a possibilidade de aplicação da multa estipulada na cláusula contratual, porquanto embora somente haja sua previsão para o consumidor na hipótese de inadimplemento de suas obrigações.

7. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.196.683/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. ATRASO NA BAIXA DA HIPOTECA. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL PREVISTA PARA A OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. IMPOSSIBILIDADE. TEMAS 979 E 971 DO STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem abordou expressamente a tese fixada no Tema 971/STJ, mas fez distinção para o caso concreto, concluindo que não era o caso de se aplicar o entendimento consolidado no Tema 971 do Superior Tribunal de justiça, pois "a baixa da hipoteca decorreu de decisão judicial, em outro processo.

Mesmo não havendo coisa julgada, as consequências do atraso na baixa da hipoteca deveriam ter sido tratadas naquela ação, evitando-se a proliferação sem fim de processos".

2. Dessarte, alterar as conclusões do acórdão impugnado, porque fundado no conteúdo fático-probatório e nas cláusulas contratuais, é insindicável no âmbito desta Corte Superior, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AgInt no AREsp n. 1.952.582/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 3/4/2023 , DJe de 27/4/2023.)

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados em desfavor da parte recorrente para 12% honorários advocatícios, suspensa a exigibilidade, por ser beneficiária da gratuidade judiciária (art. 98, §§ 2º, 3º e 4º, do CPC).

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.955.897 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0262501-8

Número de Origem:
08013427020174058300

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 : EMANUELLE DE CASTRO ANDRADE CIRILO

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO E
OUTRO(S) - PE008895

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

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

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

Brasília, 29 de setembro de 2025

